

# GRUNDEJEREN.DK

MAGASINET FRA FÆLLESFORENINGEN AF GRUNDEJERFORENINGER I KØBENHAVN

## Er 10 solceller på taget bedre end en på hånden?

### Sådan vedligeholder du din bolig

Hjælp til dit vej- og fortovsprojekt

Forbud mod ældre brændeovne

Honorar, vederlag eller løn?

Vores Sted – lokale fællesskaber

Nedrivning eller bevaring?

Skattesæk truer  
danske grundejere



NR 59 · DECEMBER 2024

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





## INDHOLD

### Kort nyt

side 3

### Forbud mod ældre brændeovne

side 6

### Har du brug for hjælp til et vej- eller fortovsprojekt?

side 7

### Honorar, vederlag eller løn?

side 9

### Er 10 solceller på taget bedre end en på hånden?

side 11

### 7 gode råd, før du køber solceller

side 14

### Vores Sted – lokale fællesskaber

side 16

### 3 gode grunde til at du skal vedligeholde din bolig

side 17

### 8 vigtige opgaver, når du skal vedligeholde dit hus

side 18

### 12 opgaver, der ikke haster

side 20

### Nyt fra Grundejeren.dk

side 21



# GRUNDEJEREN.DK

Magasinet fra fællesforeningen af  
grundejerforeninger i København

### Udgiver

Grundejeren.dk

### Redaktion

Jacob Gorm Larsen (ansvarshavende)

formand@grundejeren.dk

Michael Mossefin,

sekretariat@grundejeren.dk

### Annoncer

Jørgen Vinding

jv@grundejeren.dk

### Layout

Paramedia.dk 13353

### ISSN

22449035

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



## Er der plads til villakvarterer i fremtidens København?

AF JACOB GORM LARSEN · FORMAND · GRUNDEJEREN.DK

Det lyder måske som et underligt spørgsmål, men det er langt fra alle, der svarer "selvfølgelig", når spørgsmålet bliver stillet på rådhuset og i Teknik- og Miljøforvaltningen, hvor planerne for fremtidens hovedstad udarbejdes. I begyndelsen af det nye år skal Teknik- og Miljøudvalget igen diskutere udviklingen og muligheder for yderligere fortætning af byens villakvarterer.

Vores holdning i Grundejeren.dk er fortsat, at villakvarterne skal udvikles, og ikke afvikles. Vi mener at villakvarterne besidder nogle unikke miljømæssige og kulturhistoriske værdier som der bør værnes om. Værdier som kan gå tabt, hvis man giver frit spil til byggeri af for eksempel etageejendomme og flerfamiliehuse i eksisterende villakvarterer, der typisk er udviklet efter en helhedsplan med nogle helt unikke karakteristika og værdier.

En konkret sag fra Valby (omtalt på side 5) giver os håb om, at et politisk flertal i Borgrepræsentationen fortsat vil bakke op om, at villakvarterne kan bidrage positivt til fremtidens storby. Vi er meget positivt stemt over for, at man nu endelig prioriterer at lave en bevarende lokalplan for et konkret villakvarter i København. I Grundejeren.dk har vi i årevis argumenteret for, at lokalplaner skal bruges som redskab til at regulere udviklingen i villakvarterne. Så at det nu ser ud som om, at der bliver udarbejdet en lokalplan for dette område i Valby, giver håb om mere.

Som tidligere annonceret har vi i bestyrelsen også sat gang i projektet "Villakvarternes betydning for fremtidens storby". Det er håbet at dette projekt kan blive vores bidrag til en forhåbentlig grundig debat om udviklingen – og en samlet vision – for villakvarterne i København og andre større danske byer. Vi er i dialog med mulige partnere om projektet for at sikre, at det får den nødvendige faglige tyngde, og forventer, at vi i det nye år kan sætte gang i gennemførelsen af projektet.

Men inden vi kaster os over det, siger vi tak for endnu et spændende og frugtbart år i Grundejeren.dk og takker for et godt samarbejde med vores medlemsforeninger i de Københavnske villakvarterer.

Vi ser frem til at fortsætte den positive udvikling i 2025 og ønsker hermed alle en glædelig jul og et godt nytår.

## KORT NYT



### MILJØ

## Kun virksomheder med autorisation må nu nedrive asbest

Fra 1. januar træder nye regler for nedtagninger og udskiftninger af eternittage i kraft. Og det bliver der ikke lavet om på.

Om de nye regler for asbesthåndtering har beskæftigelsesminister Ane Halsboe-Jørgensen gjort det klart, at:

"Jeg ønsker ikke at udskyde ikrafttrædelsen af autorisationskravet for nedrivning af asbestholdigt materiale, fordi det grundlæggende formål med autorisationsordningen er, at færre skal udsættes for asbeststøv."

Med en ændring af arbejdsmiljøloven har et enigt folketing nemlig vedtaget,

at det fremover kun er autoriserede virksomheder, der må nedrive asbest. De nye regler trådte i kraft 1. juli 2024, hvorefter virksomheder har seks måneder til at indrette sig efter den nye ordning og søge autorisation.

### Den nye ordning

For private boligejere betyder det, at de fra årsskiftet ikke selv må nedrive asbest, medmindre der er tale om kortvarigt nedrivningsarbejde af mindre karakter.

"Formålet med den nye autorisationsordning er, at færre skal udsættes for farligt asbeststøv og risikere at blive syge af at arbejde med det, samt at sikre, at de, der håndterer asbest, har styr på reglerne", siger Ina Jochimsen, der er kontorchef i kemi hos Arbejdstilsynet.

Samtidig frarådes det, at private løser opgaven selv.

"Det er allerede i dag Arbejdstilsynets klare anbefaling, at private får hjælp af professionelle til at fjerne asbesttage." udtaler Ane Halsboe-Jørgensen.

For at blive godkendt som fagligt ansvarlig skal personen gennemføre to efteruddannelser.

Kilder: [licitationen.dk](https://licitationen.dk) og [bolius.dk](https://bolius.dk)

### Hvor er der asbest?

I boliger opført før 1990 kan der være asbest i bl.a. taget, loftet, kælderen, badeværelset og køkkenet, hvor det kan gemme sig i materialer som tagplader, gulvbelægning, aftrækskanaler, fliseklæb og rørisolering.

Bortset fra tagplader af fiber-cement med et påtrykt nummer kan man ikke se på byggematerialer, om de indeholder asbest.

På [asbest-huset.dk](https://asbest-huset.dk) kan du se, hvor der kan findes asbest i et hus, rum for rum.

Du kan også læse mere om asbest her: <https://at.dk/arbejdsmiljoe/asbest/>

## Undgå tvivl og tvist. Spørg en jurist.

Hos BuusMark har vi stor erfaring indenfor rådgivning af grundejerforeninger og vejlaug. Som husadvokater for [Grundejeren.dk](https://grundejeren.dk) har vi hjulpet mange foreninger og vejlaug i Københavnsområdet.

Vi hjælper når det handler om om medlemspligt, servitutfortolkning, vejforhold og lignende, så I kan undgå tvivl og tvister i jeres forening.

**Buus | Mark**  
advokatfirma

Tlf 4630 2030 · [post@buusmark.dk](mailto:post@buusmark.dk) · [www.buusmark.dk](https://www.buusmark.dk)

## Ri - specialister i rådgivning og revision til fonde og foreninger

Ri kan også hjælpe din forening. Blandt andet med:

- regnskab
- revision
- budget
- opkrævning
- bogføring
- regnskabssystem
- rådgivning
- kurser

Få mere at vide hos  
Lars Rasmussen  
på telefon: 3038 2108  
og på e-mail: [lr@ri.dk](mailto:lr@ri.dk)



Statsaut. Revisorer  
[www.ri.dk](https://www.ri.dk)



## KORT NYT



### Du får et lån, fordi vi har opkrævet for lidt i boligskat

Kære [navn]

Vi skriver til dig, fordi du får et såkaldt tillægslån, når vi beregner din årsopgørelse for 2024. Du får lånet, fordi vi har opkrævet for lidt i boligskat på din forskudsopgørelse for 2024. Lånebeløbet forventes at være under 5.000 kr.

Læs mere om tillægslån, og få en idé om størrelsen af dit lån på [vurderingsportalen.dk/tillægslaan](http://vurderingsportalen.dk/tillægslaan)

#### Du får automatisk et tillægslån

Hvis du vil have tillægslånet, skal du ikke gøre noget. Hvis du ikke aktivt fravælger det, accepterer du, at vi opretter lånet. Tillægslån er et lån med renter. Lån og renter skal som udgangspunkt først betales tilbage, når du sælger din ejendom.

Tillægslånet er betinget af, at du er tilmeldt indekøbsordningen. Hvis du fravælger

**VURDERINGS  
STYRELSEN**

27. november 2024

Vurderingsstyrelsen  
Ny Østergade 9-11  
4000 Roskilde

Telefon: 72 22 16 31  
vurder.dk

### SKAT

## Skal du låne hos skat?

I december får hundredtusindvis af danske boligejere et lån hos myndighederne, hvis det ikke fravælges aktivt.

Mange boligejere har allerede modtaget et brev i e-Boks fra Vurderingsstyrelsen. I brevet fremgår det, at boligejeren får oprettet et såkaldt tillægslån hos myndighederne.

Lånet er baseret på, at Vurderingsstyrelsen ønsker begrænse boligejernes risiko for at blive ramt af de nye boligskatte regler.

Nogle eksperter peger på, at det er et både uventet og uønsket lån.

På tv2.dk forklares det med, at:

"I forvejen er mange boligejere en del af den såkaldte indekøbsordning,

som de er blevet tilmeldt automatisk, i forbindelse med at det nye boligskatte-system trådte i kraft.

Det indebærer i første omgang indekøbsordning af stigende grundskyld, men fra 1. januar 2024 blev det udvidet til også at omfatte stigninger i ejendoms-værdiskatten.

Det betyder, at boligejere, hvis ejendomsskat og grundskyld stiger, har fået en rabat. Rabatten udgør forskellen mellem det, de skal betale i 2024, og det, de skulle have betalt, hvis ikke deres ejendomsskat og grundskyld var steget som følge af de nye regler."

På den baggrund står nogle boligejere nu til at få et skattesmæk i 2025.

Men lånet vil i de fleste tilfælde dog ikke udgøre et stort beløb. For eksempel blot 5.000 kr. Men lånet er belagt med en forholdsvis høj rente. Så hvis det ikke tilbagebetales indenfor kort tid, kan det blive dyrt på længere sigt.

Lånet vokser frem til at man, for eksempel om 10 år, sælger sin bolig og det skal indfries.

For mange boligejere gælder det dog, at man nok slet ikke får et skattesmæk og at det i givet fald er så lille, at det for eksempel svarer til hvad gennemsnittet af danskere risikerer at betale i restskat, nemlig omkring 6.000 kr.

Eksperter anbefaler derfor, at man fravælger lånet. Det skal man selv gøre aktivt inden den 31. december her: [https://blanket.virk.dk/blanketafvikler/orbeon/fr/nem\\_v/15\\_8020bf736ca2d-cedf1c6da7e2fafb3fdb83e942c/new](https://blanket.virk.dk/blanketafvikler/orbeon/fr/nem_v/15_8020bf736ca2d-cedf1c6da7e2fafb3fdb83e942c/new).

Kilde: tv2.dk

” Hvordan er vi kommet hertil, at lovgivningen understøtter myndighedernes ret til at oprette et lån i mit navn, med afsæt i en vurdering de selv har lavet, og som jeg ikke har ret til at anfægte?

[Indlæg på facebook.](#)

E N T R E P R E N Ø R

**M. Juel Larsen** ApS

WWW.JUELLARSEN.DK

Tlf: 276 276 15

Vi har 25 grundejerforeninger som kunder



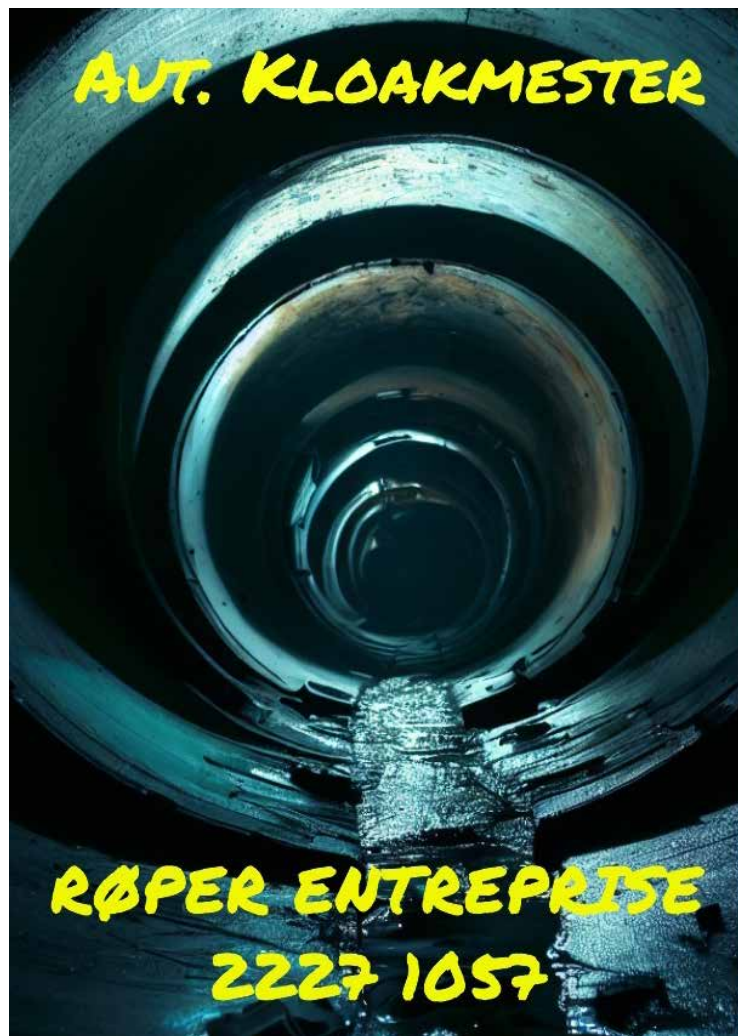
Vejbump Fra 1990.- + moms



Ny Vejrist Fra 3900.-  
+ moms inkl. alt

Nyt Fortov fra 1950.- pr. lm  
inkl. alt

Vi tilbyder også grusning af veje om vinteren samt Vejreparationer til billige priser.



AUT. KLOAKMESTER

RØPER ENTREPRISE

2227 1057



## KLIMA

Forenet Kredit  
ønsker at gøre en  
forskel for klimaet

Som foreningen bag landets største udlåner – Nykredit og Totalkredit – har Forenet Kredit en ambition om at bidrage til den grønne omstilling i Danmark.

Forenet Kredit fortæller, at man ønsker at være en forening, der vil benytte sit ejerskab til at sikre en både økonomisk og socialt bæredygtig realkredit i hele Danmark. Derfor ønsker Forenet Kredit at dele sit overskud til fordel for klimaet.

Det sker blandt andet ved at Forenet Kredit hvert år sender tilskud tilbage til kunderne i Nykredit-koncernen.

Det er midler, der først og fremmest skal anvendes til at styrke Nykredits og

Totalkredits grønne produkter, så flere kreditkunder får mulighed for at vælge grønne løsninger.

**Grønt åndehul i Vanløse**

Støtten fra Forenet Kredit har for eksempel gjort en forskel i grundejerforeningen Katrinedal i Vanløse som har fået et grønt løft.

I samarbejde med PKP som total-entreprenør, støtte fra anlægsgartner Østkysten og beplantningseksperter Kasvu Haver er området i Katrinedal blevet til et nyt, grønt åndehul med regnbede, der både ser godt ud og håndterer regnvandet lokalt.

Baggrunden for projektet er, at klimaforandringerne betyder flere store regnskyl, og G/F Katrinedal havde brug for en løsning, der både kunne afhjælpe oversvømmelser og bidrage til fællesskabet. Drømmen var et grønt byrum, der kunne samle beboerne og håndtere regnvand på en bæredygtig måde.

**Dialog med beboerne**

I stedet for at overlade projektet til teknikerne fra start, gik grundejerforeningen Katrinedal tidligt i dialog med beboerne. En engageret arbejdsgruppe gik i gang, og resultatet blev smukke regnbede langs vejene, der opsamler og renser regnvandet, før det langsomt siver tilbage i jorden. Rundt om kvarterets blodbøg designede man en hyggelig lommepark, hvor brosten fra området blev genbrugt til belægning.

**Klimasikring med grønt frirum**

I 2023 blev projektet færdigt og Katrinedal har nu fået både klimasikring og et grønt frirum. De nye regnbede mindsker risikoen for oversvømmelser, og lommeparken giver kvarteret et nyt samlingspunkt. G/F Katrinedal har skabt et byrum, der ikke bare løser en teknisk udfordring, men også giver fællesskabet en ny grund til at mødes og nyde naturen.

**Del dine erfaringer**

I Forenet Kredit vil man gerne høre om dine erfaringer med klimaprojekter i din grundejerforening. Giv dit input og læs mere om Forenet Kredits klimaprojekter her: <https://forening-til-forskel.dk/>

Nedrivning eller  
bevaring?

Som nogle måske har bemærket, er en villa i Valby blevet centrum for en heftig diskussion om villa-kvarterernes fremtid i København.

Familien, der ejer villaen, ønsker at nedrive og bygge nyt. Borgerepræsentationen har indtil videre afvist dette ønske.

Som repræsentant for 9000 villalæjere i København har Grundejeren.dk naturligvis fulgt denne sag.

Her er der forståelse for den konkrete families behov for mere plads og selvsagt også en grundlæggende respekt for den private ejendomsret og selvbestemmelse.

**Regulering og begrænsning**

Samtidig bør det være i orden, at vi regulerer og begrænser byggeri i et etableret villaområde. Både for at beskytte de bynære harmoniske og grønne boligområder og for at bevare de særlige kvaliteter som villakvartererne kan bidrage med.

I de seneste år har vi igen og igen oplevet, at spekulanter systematisk har opkøbt gamle ejendomme i de Københavnske villakvarterer. Formålet har ofte været nedrivning og opførelse af flerfamiliehuse. Det har medført mindre attraktive boligområder, med mindre grønt, som ikke har bidraget positivt til biodiversitet eller klimasikring i København.

På trods af, at det altså kan begrænse den enkelte husejers ret til at agere uden begrænsninger, er vi som repræsentant for villa-ejerne i København, tilhængere af regulering i form af lokalplaner og af, at eksisterende villaservitutter overholdes. Det mener vi kan bidrage til, at villakvartererne sikres mod nedrivning og mod byggeri, der kan forringe villakvarterernes åbenlyse kvaliteter.



KÅRE PRESS-KRISTENSEN - PKP REGNVANDSTEKNIK



KÅRE PRESS-KRISTENSEN - PKP REGNVANDSTEKNIK







## Forbud mod ældre brændeovne

Det skal være slut med ældre og forurenende brændeovne i landets hovedstad. Efter en høringsrunde har politikerne på Københavns Rådhus nu godkendt en nyt forskrift, som forventes at få betydning for 3.200 brændeovnsejere i byen.

AF MICHAEL MOSSEFIN · SEKRETÆR · GRUNDEJEREN.DK

Det har været under opsejling. Og nu er det et faktum. Københavns Kommune ønsker at begrænse luftforureningen fra byens ældre brændeovne.

Her er hvad Kommunen selv skriver om beslutningen på kk.dk:

### Begrænsning af luftforurening

Luftforureningen i København har mange store og små årsager.

En af dem er de ældre brændeovne og pejseindsatser, som der stadig findes en del af i byen. Særligt i kolonihaveområder uden fjernvarme er der mange brændeovne af ældre dato, som ikke er blevet udskiftet eller sløjft helt.

Det skal en ny forskrift for brændeovne gøre op med. Forskriften er nu godkendt politisk og forventes at kunne træde i kraft i løbet af efteråret 2024.

Den indeholder blandt andet krav om, at ældre brændeovne og pejseindsatser fra før 2008 skal udskiftes eller sløjfes, da de udleder op mod 5-10 gange så mange partikler per kilo brænde som nye ovne.

Forbuddet skal være med til at nedbringe den lokale luftforurening fra brændeovnene.

### Omfatter 3.200 brændeovnsejere

Antallet af brændeovne har ganske vist været nedadgående, men forvaltningen vurderer, at den nye forskrift vil komme til at påvirke i alt 3.200 brændeovnsejere i Københavns Kommune.

Den nye forskrift kommer også til at omfatte byens kolonihaver og husbåde. Det skyldes, at 99 % af byens husstande i dag er dækket af fjernvarmenettet, og at kolonihaverne og husbådene derfor ikke kan undtages.

Udgangspunktet for den nye forskrift er en ny bekendtgørelse, som gør det muligt for kommunerne at kræve, at ældre brændeovne og pejseindsatser installeret før den 1. juni 2008 skal udskiftes eller sløjfes helt, hvis boligen ligger i et område med kollektiv varmforsyning.

### Brændeovnsejernes ansvar

Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalg har nu sagt god for den nye forskrift, som dog også skal til behandling i Borgerrepræsentationen, inden den kan træde i kraft.

Kommunen vil efterfølgende via egne kanaler informere om, hvordan man som brændeovnsejer skal forholde sig.

Også byens skorstensfejere vil være behjælpelige med information om, hvad man kan gøre, hvis man har en ældre brændeovn. Teknik- og Miljøforvaltningen forventer ikke at føre et opsøgende tilsyn, så ansvaret kommer i høj grad til at være hos brændeovns-ejerne selv.

### Skift til mere miljøvenlig varme

Teknik- og Miljøborgmester Line Barfod (EL.) siger:

*"Luftforurening er et kæmpe problem i en storby som København og har mange årsager. En stor del er udefrakommende, men hvis vi ønsker ren luft i vores by, så er vi også nødt til at gøre brug af alle de muligheder, vi selv har – også dem, som måske kun batter lokalt. Et af de mulige tiltag er et forbud mod ældre brændeovne, hvilket vil få betydning for den lokale luftforurening. Jeg håber, at man vil se det som en lejlighed til at overveje, om tiden ikke er moden til at skifte til en mere miljøvenlig varmekilde."*

### Renere luft i storbyen

Sundheds- og Omsorgsborgmester Sisse Marie Welling (SF) siger:

*"Vi kan ikke undgå den luftforurening, som blæser til København fra udlandet, men vi kan fjerne den forurening, vi selv skaber. Og her er det helt oplagt at få nedlagt de ældste og mest forurenende brændeovne. Alt for mange københavnere bliver syge og dør for tidligt som følge af sundhedsskadelig luft, ligesom der nu er tegn på, at luftforurening også kan forringe mænds fertilitet. Jeg oplever, at der på rådhuset er bredt fokus på at sikre renere luft i byen, og jeg håber på, at borgerrepræsentationen nu vil benytte lejligheden til at tage et vigtigt skridt fremad".*

Forskriften blev første gang behandlet politisk i foråret 2024. Siden har der været gennemført en høringsrunde, som indbragte 20 høringssvar. ■

Kilde: <https://www.kk.dk/nyheder/forbud-mod-aeldre-braendeovne-nu-er-de-nye-regler-for-braendeovne-klar>



# Har du brug for hjælp til et vej- eller fortovsprojekt?

Flere medlemsforeninger har gennem tiden efterlyst en uvildig rådgiver der kan hjælpe med planlægning og udførelse af vedligehold og renovering af veje og fortove. Det er derfor med glæde at Grundejeren.dk nu også kan tilføje denne rådgivningsservice til vores medlemsfordele.

AF MICHAEL MOSSEFIN · SEKRETÆR · GRUNDEJEREN.DK

**F**remover kan Christa Engell hjælpe dig, når jeres veje og fortove trænger til en kærlig hånd.

Christa Engell er uddannet som bygningsingeniør. Siden 1998 har Christa arbejdet hos forskellige asfaltentreprenører, både som entreprenør og projektleder.

## Uafhængig rådgivning

Siden 2020 har Christa fungeret som selvstændig og uafhængig rådgiver. Siden da har Christa fokuseret på at hjælpe grundejerforeninger og vejlag med rådgivning i forhold til vejbelægning, fortove, kantstene, ristebrønde, tv-inspektion, kontakt til myndigheder, vurderingssager samt – i det hele taget – praktisk forståelse for opgaver forbundet med vedligehold og renovering af private veje.

## Hvad kan Christa tilbyde?

Når en grundejerforening eller et vejlag henvender sig, kan Christa bl.a. tilbyde:

- at skabe et overblik over tilstand, behov, ønsker, planer og økonomisk råderum
- indgå i dialog og besøge forening eller lag for at skabe et overblik over vej og fortovs tilstand og behov samt et indblik i de 'dynamikker' der hersker i den på gældende forening eller lag
- udarbejde en vedligeholdelses- eller renoveringsplan, som blandt andet indeholder prisoverslag og tidsplan.

## Vedligeholdelsesplan

Christa fortæller: "De fleste grundejerforeninger og vejlag har lavet en opsparing til brug for vej- og fortovsvedligeholdelse og -renovering. Men mange har ikke sparet nok op."

"Derfor er det vigtigt at der bliver udfærdiget en vedligeholdelsesplan som giver et overblik over udgifterne på sigt, inden situationen bliver kritisk."

"Det kan for eksempel være en 10, 20 eller 30-års plan, der viser, hvad der skal til i forhold til reparationer, nye belægninger, opretning af fortove, mv.

Sådan en plan er naturligvis baseret på et overslag i forhold til de aktuelle priser, der selvfølgelig skal fremskrives.

Men sådan en plan kan give en indikation af, hvad der skal til, for at opspargen kan holde trit med udviklingen."

"Sådan en plan kan jeg levere og for eksempel præsentere den på en generalforsamling. Det kan give foreningen eller laget et mere realistisk udgangspunkt for, hvad der skal til, for at man kan leve op til kravene til vedligeholdelse og renovering af deres veje og fortove."

## Opstart, tilsyn og aflevering

Christa fortsætter: "Jeg kan også give foreningen eller laget nogle indikationer i forhold til udgifter vedrørende vedligehold af fællesarealer, legepladser, træfældning og -beskæring, tv-inspektion, mm."

"Jeg kan, for eksempel hvert år eller hvert femte år, gennemgå vedligeholdelsesplanen sammen med foreningen eller laget og komme med forslag til justeringer og ændringer."

"Og jeg forsøger altid at afstemme vedligeholdelsesplanen med det økonomiske råderum der er tilstede."

Når Christa har fremlagt en plan og den er godkendt hos forening eller lag, er næste skridt at finde en entreprenør, der kan løse opgaverne.

Her kan Christa hjælpe med at udfærdige tilbudsmateriale og gennemgå tilbuddene fra entreprenørerne.

Christa kan være med til at sikre, at tilbuddene fra entreprenørerne er baseret på ensartede præmisser, lever op til gældende regler, at prisen er afstemt med at opgaven og at prisen – så vidt muligt – er fast.

Christa foretrækker at mødes på stedet, med de entreprenører der skal afgive tilbud, så de kan få en realistisk opfattelse af hvad opgaven omfatter,

## Hvad koster Christa?

Afhængig af hvor mange veje og fortove det drejer sig om, er udgangspunktet for at Christa rykker ud en minimumspris på omkring 4.000,- kr inkl moms. Hvis det er en større opgave eller særlige ønsker koster det naturligvis mere.



hvor lang tid det kan tage at løse opgaven, hvor meget gene den vil medføre for beboerne, mm.

På den måde kan Christa modvirke, at der opstår unødige misforståelser eller fejl, der for eksempel kan føre til ekstraregninger og tvist.

Christa fortæller: "Jeg kan for eksempel vurdere, at selvom et tilbud fra en entreprenør er det billigste, så kan det være behæftet med så mange forbehold, at det virker useriøst og bør afvises."

"Efterfølgende kan jeg hjælpe med at føre tilsyn med entreprenørens arbejde. Ved større projekter kan jeg også deltage i såkaldte byggemøder, hvor vi blandt andet vurderer om projektets kvalitet, tidsplan, mm. holder."

"Når det kommer til afslutning af et projekt, så kan jeg naturligvis også deltage i den såkaldte aflevering. Her kan jeg være med til at gennemgå det færdige resultat med professionelle øjne, så fejl og mangler kan blive italesat og udbedret." ■

## Hvordan kan Christa hjælpe?

Behovet kan være forskelligt. Det samme vil løsningen være.

Christa kan hjælpe med en overordnet løsning. Men hun kan også levere del-elementer af indsatsen, hvis foreningen eller vejlaget selv vil påtage sig nogle af opgaverne

Fælles for alle løsninger er, at de bliver til i samarbejde med den enkelte bestyrelse, og at man kan kontakte Christa både inden projektet skal udføres, hvis man kommer i tvivl under udførelsen eller hvis et færdigt projekt ikke lever op til forventningerne.

Christa Engell  
53 83 24 15  
Christa@engellconsult.dk  
www: engellconsult.dk





# Vi skaffer købere fra *hele landet*

EDC Poul Erik Bech er Danmarks  
største og eneste landsdækkende  
mæglervirksomhed.

Med mere end 80 butikker arbejder  
vi på tværs af hele Danmark. Vores  
store salgsstyrke gør, at vi er i kontakt  
med flest mulige potentielle købere,  
uanset hvor i landet køberen skal  
findes. Det giver dig større mulighed  
for, at vi finder den rigtige køber til  
netop din villa.



EDC  
Poul Erik Bech  
sælger mere end  
*10 boliger*  
om dagen

Kontakt os for at høre mere eller  
book et *gratis salgstjek* på [pebvurdering.dk](http://pebvurdering.dk)



**Vanløse**  
Jernbane Allé 77  
Tlf.: 38 74 22 80

**Sundbyvester Plads**  
Sundbyvester Plads 2  
Tlf.: 32 55 00 01

**Valby/Sydhavnen**  
Ålholmvej 1  
Tlf.: 36 14 12 00

**Østerbro/Nordhavn**  
Ndr. Frihavnsgade 41  
Tlf.: 35 25 33 88

**Brønshøj**  
Frederikssundsvej 211  
Tlf.: 38 60 62 11

**Nørrebro/Nordvest**  
Nørrebrogade 230  
Tlf.: 35 84 08 11

Vi træffes *alle dage* mellem kl. 8-22



**Poul Erik Bech**  
Vi gør en *forskel* for dig og dit salg

[pebvurdering.dk](http://pebvurdering.dk)





# Honorar, vederlag eller løn?

Blandt grundejerforeninger og vejlag er det ofte et tema, hvordan man håndterer betaling til bestyrelsesmedlemmer og andre der yder en indsats for fællesskabet. Center for Frivilligt Socialt Arbejde har sat fokus på dette emne i den artikel, som vi har fået tilladelse til at bringe her.

AF LOUISE RASMUSSEN · RÅDGIVER OG AKADEMISK SEKRETARIATSMEDARBEJDER · CFSA



CFSA's rådgivning bliver vi af og til kontaktet af foreninger, som overvejer, hvorvidt og hvordan de kan honorere deres bestyrelse ved at give et honorar eller vederlag til fx forperson, næstforperson og kasserer. Hvor et honorar minder om løn, er et vederlag ikke nødvendigvis noget man får udbetalt i kroner og øre. I frivillige foreninger vil der oftest være tale om et kontant vederlag, hvorimod man i en privat virksomhedsbestyrelse, kan få et vederlag fx i form af en aktie.

## Vederlag kan styrke motivationen

Kontante vederlag til bestyrelsen kan måske styrke bestyrelsesmedlemmernes motivation og engagement og sikre, at I kan tiltrække dygtige bestyrelsesmedlemmer med de rette kompetencer. Trods fordelene kræver beslutningen om at udbetale bestyrelsesshonorar, at I grundigt overvejer fx jeres økonomi, administrative ressourcer og værdigrundlag. I det følgende giver vi et bud, på nogle af de faktorer I skal have med i jeres overvejelser.

## Hvorfor give bestyrelsen penge?

I de fleste frivillige organisationer er bestyrelsesarbejdet ulønnet, men det er op til foreningen eller organisationen selv at bestemme, om der skal udbetales et honorar og hvad niveauet skal være. Der kan være flere grunde til, at man som forening ønsker at honorere

sin bestyrelse. Her er et par af de mest almindelige årsager:

- Det er en måde at anerkende, værdsætte og evt. kompensere for den tid og arbejdsindsats, som bestyrelsesmedlemmerne lægger i foreningen.
- Vederlag ses som en mulighed for at styrke det enkelte bestyrelsesmedlems motivation og engagement i foreningens sag og arbejde.
- Vederlag kan (måske) hjælpe foreningen med at tiltrække og fastholde dygtige bestyrelsesmedlemmer med særlig erfaring, netværk og kompetencer.

## Et kontroversielt spørgsmål

Løn for bestyrelsesarbejde kan være et kontroversielt spørgsmål i mange foreninger. Hvis der er en stærk tradition for, at bestyrelsesarbejdet er ulønnet, kan det fx skabe uro og splittelse blandt foreningens medlemmer og frivillige, hvis man pludselig udbetaler vederlag. For hvorfor skal frivilligt bestyrelsesarbejde honoreres, mens det frivillige arbejde i foreningens aktiviteter for brugerne skal være ulønnet?

Udbetaling af vederlag kan også give indtryk af, at bestyrelsesmedlemmerne primært er økonomisk motiveret i stedet for arbejdet for målgruppen og sagen. Endelig kan kontante vederlag belaste foreningens økonomi og mulighed for at udbyde aktiviteter, især hvis ressourcerne er begrænsede.

## 7 faktorer I skal overveje, når I ønsker at honorere bestyrelsen

Hvis I ønsker at honorere medlemmer af foreningens bestyrelse med kontante vederlag, er der flere faktorer, I skal overveje grundigt. Her er vores bud på syv vigtige punkter:

### 1 Hvorfor vil I honorere bestyrelsen?

Hvis I vil gøre det for at motivere og skabe incitamenter, så overvej, hvorvidt det rent faktisk virker hos jer? Tror I på det kan motivere? Vil I kunne tiltrække nye bestyrelsesmedlemmer med andre kompetencer? Tror I det kan få bestyrelsen til at yde en ekstra indsats?

### 2 Økonomi og ressourcer

Har foreningen økonomi og dermed råd til at betale vederlag eller honorar? Hvordan vil I finansiere det? Ofte vil offentlige puljer og fondsbevillinger ikke finansiere den type udgifter. (Sørg for at tjekke bevillingsgiver om I må bruge pulje-/fondsbevilling på løn, vederlag eller honorar). Overvej om pengene kunne bruges bedre til fx jeres aktiviteter og formål?

### 3 Princip om frivillighed

En central værdi i mange foreninger er, at arbejdet er ulønnet og frivilligt. Udbetaling af vederlag til bestyrelsen kan være i strid med denne værdi. Det kan desuden skabe uenighed blandt foreningens medlemmer, hvis nogle mener, at vederlag eller honorar ikke er i overensstemmelse med foreningens formål. Hvor stærkt rodfastet er princippet om frivillighed hos jer, og hvordan vil medlemmerne og fx aktivitetsfrivillige reagere, hvis I udbetaler penge for bestyrelsesarbejdet, men ikke for andre frivillige opgaver? ►

## Frivillig eller lønnet indsats?

Der findes ikke et overblik over, hvor mange eller hvilke frivillige sociale organisationer som udbetaler vederlag til deres bestyrelser.

I CFSA er det vores erfaring, at de færreste små og mellemstore foreninger på socialområdet har tradition for at udbetale honorar for bestyrelsesarbejdet.

I de – ofte større – organisationer, der udbetaler vederlag, varierer størrelsen afhængigt af organisationens størrelse og økonomiske formåen. Vederlag kan variere fra helt symbolske beløb på få tusind kroner til mere end 50.000 kroner årligt.



#### 4 Foreningens vedtægter

Tjek at foreningens vedtægter giver mulighed for at udbetale honorar til bestyrelsen. Beslutningen om, hvorvidt foreningen skal udbetale vederlag til bestyrelsesmedlemmer, kan, alt afhængig af vedtægter og regler, i nogle tilfælde træffes af bestyrelsen selv.

Normalt er det dog en beslutning, som vedtages af generalforsamlingen. Under alle omstændigheder, er det CFSA's klare anbefaling, at I drøfter det med medlemmerne på en generalforsamling, så bestyrelsen ikke risikere at blive underkendt.

#### 5 Skat og andre regler

Har I styr på skattereglerne, evt. lovpligtig arbejdsskadeforsikring og andre regler, som gælder for foreninger, som udbetaler løn/vederlag? Har I de nødvendige administrative ressourcer? Tjek hvorvidt I skal afregne A-skat, eller om I kan udbetale vederlag som B-indkomst, hvor bestyrelsesmedlemmet selv skal indberette til Skat. Udgør bestyrelsesvederlaget mindre end 1.500 kroner kan det udbetales som B-indkomst.

Husk, at I skal være registreret som almindelig forening (ikke-erhvervsdrivende) i CVR på virk.dk, hvis I udbetaler løn eller honorarer til bestyrelsen.

Læs mere i CFSA's guide om Skat i foreninger her: <https://frivillighed.dk/guides/skat-og-foreninger>

#### 6 Fordeling af vederlag

Fastlæg helt klare kriterier for, hvem der kan modtage vederlag, og hvordan beløbene fastsættes. Det er vigtigt, at I sikrer, at udbetalte vederlag er rimelige og proportionelle i forhold til arbejdsindsatsen i bestyrelsen.

Skriv jeres vedtagne kriterier og principper ind i foreningens forretningsorden.

#### 7 Troværdighed og transparens

Forhold jer til Frivilligrådets anbefaling om god ledelse i den frivillige sociale sektor. En af rådets anbefalinger handler om åbenhed om foreningens økonomi – herunder åbenhed om det samlede vederlag, som hvert enkelt bestyrelsesmedlem modtager og om principperne for og størrelsen af det enkelte bestyrelsesmedlems vederlag. Frivilligrådet anbefaler ligeledes, at I offentliggør udgiften til vederlag i jeres årsregnskab og gør regnskabet tilgængeligt – fx på jeres hjemmeside.

Uanset hvilken form for honorering, vederlag eller anerkendelse, I går efter, så husk, at den økonomiske anerkendelse skal bidrage til at styrke foreningens evne og mulighed for at støtte og forbedre vilkårene for jeres målgruppe og udviklingen af jeres sag.

Læs om udbetaling af penge til bestyrelsesmedlemmer i CFSA's rådgivningsklumme her: <https://frivillighed.dk/analyser/artikler/hvad-er-for-skellen-paa-at-give-loen-eller-honorar-til-et-bestyrelsesmedlem>

#### Alternativer til penge

Ønsker I at anerkende og honorere bestyrelsesmedlemmernes arbejde og engagement, men har I ikke mulighed for at tildele kontante vederlag, kan I stadig honorere dem på andre måder.

#### Skattefri godtgørelse eller gave

Frivillige – herunder bestyrelsesmedlemmer i almenntilgængelige foreninger – har mulighed for at modtage en pengegodtgørelse skattefrit. På den måde kan I kompensere bestyrelsesmedlemmerne for deres reelle udgifter til bestyrelsesarbejdet. I kan udbetale skattefri godtgørelser for fx telefon, internet og administration svarende til ca. 4.000 kroner årligt.



Mindre gaver eller symbolsk påskønnelse kan også være en måde at anerkende bestyrelsesmedlemmernes indsats. Læs om reglerne for skattefri godtgørelse og gaver til frivillige her: <https://frivillighed.dk/guides/frivillige-og-skat>

#### Kompetenceudvikling og faglig påskønnelse

Et kursus, efteruddannelse eller deltagelse i konferencer er andre muligheder for at give bestyrelsesmedlemmer motiverende oplevelser og mulighed for at udvikle deres ledelses- og bestyrelseskompetencer. Det kan både gavne det enkelte bestyrelsesmedlem, styrke samarbejdet om opgaver og ansvar internt i bestyrelsen og i sidste ende bidrage til udvikling af foreningen og den sag I arbejder for. Læs mere om, hvordan I kan sikre foreningsudvikling med en kompetent bestyrelse

I kan fx også tilbyde bestyrelsesmedlemmerne deltagelse i relevante faglige netværk, rejser eller fri adgang til særlige arrangementer, som er relateret til foreningens formål. ■

Kilde: Rasmussen, Louise. (2024, 5. august) *Hvordan kan vi honorere vores bestyrelse? Center for Frivilligt Socialt Arbejde. Lokaliseret på* <https://frivillighed.dk/analyser/artikler/hvordan-kan-vi-honorere-foreningens-bestyrelse>

#### Brug for mere viden?

Er du og din forening i tvivl om hvordan I kan håndtere vederlag, honorar, løn og – ikke mindst – skat? Så er du velkommen til at kontakte revisor Lars Rasmussen som er tilknyttet Grundejeren.dk's rådgiverpanel. Som medlem i Grundejeren.dk, kan du få op til 15 minutters gratis rådgivning hos Lars.

Du finder revisorens kontaktdata her: <https://www.grundejeren.dk/revisorraadgivning>







# Er 10 solceller på taget bedre end en på hånden?

Det kan være en god ide at etablere solceller på din ejendom. Solceller kan for eksempel installeres i forbindelse med renovering af dit tag. På den måde kan du bidrage til den grønne omstilling og samtidig – sandsynligvis – spare mange tusinde kroner på dit årlige el-energiforbrug.

AF MICHAEL MOSSEFIN · SEKRETÆR · GRUNDEJEREN.DK

Det kan give god mening at tænke solceller ind, når du skal bygge nyt eller i forbindelse med renovering af en eksisterende bygning – særligt udskiftning af tag. Solceller kan relativt enkelt sættes op på eksisterende tage, for eksempel på enfamiliehuse, carporte, garager eller udhuse.

Med solceller på taget kan du producere egen vedvarende energi og reducere el-regningen.

I det følgende får du inspiration og information om solceller.

## Højere ejendomsværdi

Der har tidligere været muligt at få tilskud fra det offentlige til installering af solceller. Selvom tilskuddet nu er bortfaldet, kan der sandsynligvis stadig være god økonomi i solceller. Det gælder hvis dit forbrug er stort nok, hvis du forventer at blive boende i huset længe nok til, at du har tjent din investering i solceller hjem igen og så naturligvis; hvordan prisen på el udvikler sig. Solceller øger under alle omstændigheder værdien af din bolig, hvis og når du vælger at sælge.

Med en selvforsyningsgrad på over 60% kan en husstand med et normalt forbrug for eksempel spare 10.000 kr. eller mere om året på el-regningen. Udviklingen i batterier har også betydet, at solceller i højere grad har muliggjort en hurtigere forrentning..

## Bedre effekt og holdbarhed

Hos 1komma5.dk skriver man at:

"Igennem de seneste 10 år er der sket en kæmpe udvikling i solcelleindustrien, som har været med til at gøre solceller til en endnu bedre investering, end der har været førhen.

Den teknologiske udvikling har betydet, at solceller i dag er langt mere effektive end de var for 10 år siden og endda bare 5 år siden. Solcellepaneler er nemlig gået fra omkring 200 Wp til nu at være næsten det dobbelte.

Wp står for "watt peak" og angiver den maksimale effekt, som et solcellepanel kan generere under optimale forhold. Det er en måleenhed for solcellepanelers ydeevne og bruges til at sammenligne forskellige paneler. ►

## Byggetilladelse

Du skal have byggetilladelse, hvis:

- solcelleanlægget ikke overholder Bygningsreglementets bestemmelser om fx højde- og afstands-krav,
- det påvirker brand- eller konstruktionsforhold,
- det udløser en fornyet helhedsvurdering,
- din grund er omfattet af lokalplan eller servitutter
- din ejendom er fredet eller bevaringsværdig.

## Mulighed for dialog

Københavns Kommunes Teknik og Miljøforvaltning understreger at:

"...de udfordringer og begrænsninger en villaejer kan møde ved sådan en ansøgning, afhænger af de konkrete forhold på ejendommen, samt hvor solcellerne ønskes opsættes. Det er således ikke muligt for forvaltningen at udtale sig om dette. Det er dog muligt for ejere, herunder villaejere, at anmode om en forhåndsdialog, hvis man ønsker at opsætte solceller på ens ejendom."

Find ud af om din ejendom er omfattet af lokalplan eller servitutter her: <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/byggetilladelse/byggetilladelse-trin-for-trin/trin-1-foer-du-soeger-byggetilladelse/rammer-med-betydning-for-dit-byggeri>





Jo højere Wp, desto mere energi kan solcellepanelet producere.

Dertil er der sket kæmpe forbedringer i holdbarhed og ydeevne i diffust lys – som har stor betydning her i Danmark, hvor vejret er skiftende.

Holdbarheden har stor betydning for rentabilitet (såvel som bæredygtighed). Jo længere tid, solcellepanelerne kan fungere og være effektive, jo længere tid vil investeringen give afkast.

Forbedringerne i holdbarhed betyder, at næsten alle producenter er gået fra 10 års produktgaranti til hele 25 års produktgaranti, hvilket betyder, at du nu er garanteret over dobbelt så mange år med elbesparelser.

Solcellepaneler ventes oven i købet i fremtiden at kunne producere +35 år frem.

### Overblik over elforbrug

På [lkomma5.dk](http://lkomma5.dk) skriver man også at:

"For at vurdere, om et solcelleanlæg er en god investering for dig, skal du have et overblik over dit eget elforbrug og finde frem til, hvor stor en del af dette, du ønsker, at solcellerne skal dække.

Som huskeregel kan man bruge forholdene 1:1.000 kWh. Det vil sige, at for hver 1.000 kWh der bruges årligt i husstanden, skal man bruge 1 kW solceller.

Hvis du derudover benytter en batteribank og smart energistyring såsom Heartbeat, bliver rentabilitet og tilbagebetalingstid betydeligt kortere.

Desuden er det vigtigt at huske på, at solcelleanlæg oftest øger værdien af din bolig og vil gøre den mere attraktiv, hvis man planlægger at sælge i fremtiden.

Det betyder, at tilbagebetalingstiden af solcellerne i virkeligheden er langt lavere. Det ses ofte, at mellem halvdelen og hele solcelleanlægget bliver tillagt ejendommens værdi."

### Hvad koster det?

På [lkomma5.dk](http://lkomma5.dk) giver man dette eksempel på, hvorfor solceller er en god investering:

"For at illustrere hvordan solceller kan være en god investering for en ganske almindelig dansk familie, kan vi prøve at lave et hypotetisk regnestykke.

Tager vi eksempelvis et gennemsnitligt anlæg på 16 SunPower 405 Wp solcellepaneler og en 5 kWh Sungrow-batteribank, som vil være ideelt til at dække et standardforbrug på omkring 6.000 kWh om året, vil sådan et anlæg som regel koste omkring 135.000 kr.

Et anlæg med den ydeevne og batteribank vil med en elpris på 3,19 pr. kWh kunne give en årlig elbesparelse på over 11.000 kr. om året.

Noget tyder på at elprisen kommer til at stige i fremtiden. Dermed vil besparelsen formentlig kun blive større over tid. Udover besparelser kan man dertil sælge den overskydende solcellestrøm. Det er dog en mindre post i regnskabet, men vil stadig i de fleste tilfælde svare til en besparelse på over 1.000 kr. om året. ►

## Arkitektur

Der findes flere måder at tænke solceller ind i nye og eksisterende bygninger, uden at gå på kompromis med arkitekturen.

### Inspiration

På Solar City Denmarks hjemmeside kan du finde en række publikationer, der giver inspiration til projekter med bygningsintegrerede solceller.

Se her: <https://www.solarcity.dk/publikationer>

### Retningslinjer

I Københavns Kommunes arkitektoniske retningslinjer kan du finde inspiration til, hvordan man kan sætte (især sorte) solceller op med fokus på at bevare jeres bygnings særlige kvaliteter.

Se her: [https://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/index.asp?mode=-detalje&id=1049](https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=-detalje&id=1049)

## Rådgivning

Det kan være en god idé at benytte en privat byggerådgiver til at vejlede dig om byggetilladelse til solcelleanlæg og hjælpe med at søge tilladelsen hos kommunen.

En byggerådgiver kan hjælpe dig med at udforme dit byggeri, din byggeansøgning og din færdigmelding til kommunen, så du overholder lovgivningen. På den måde kan du undgå unødigt ventetid i løbet af sagsbehandlingen.

En privat byggerådgiver kan være fx en arkitekt, en bygherreprådgiver eller anden fagperson inden for byggeri.

Kommunen må ikke rådgive dig om dit byggeri, hjælpe dig med at lave din byggeansøgning eller færdigmelding eller med at vælge byggerådgiver.

### Sådan kan en byggerådgiver hjælpe dig

- Afklare om dit byggeri kræver byggetilladelse
- Vurdere om dit byggeri er omfattet af anden lovgivning, fx bygningsfredning, miljøbeskyttelsesloven m.fl.
- Vurdere hvordan kommuneplanen, lokalplaner, servitutter og tinglysninger kan have indflydelse på dit byggeri
- Tilpasse dit byggeprojekt, så du overholder lovgivningen og undgår at skulle søge dispensationer
- Vurdere om dit byggearbejde skal indplaceres i en brandklasse, der kræver certificerede rådgivere
- Vurdere om dit byggearbejde skal indplaceres i en konstruktionsklasse, der kræver en certificeret statiker
- Sikre at din byggeansøgning indeholder al nødvendig dokumentation for sagsbehandling
- Hjælpe dig med at udarbejde og indhente nødvendig dokumentation til din færdigmelding





Dermed vil den samlede tilbagebetalingstid altså ligge på lige over 10 år i dette tilfælde – da de samlede årlige besparelser er omkring de 12.000 kr.

Med en almindelig husstand med et 6000 kWh årligt forbrug ser regnestykke altså sådan ud:

Køb af solcelleanlæg m. batteribank = 135.000 kr

Årlig besparelse (elpris: 3,19 kr/kWh) = 12.000 kr

Tilbagebetalingstid = 135.000/12.000 = 11 år og 3 måneder."

Prisen på el – både den du kan købe og sælge – er dog en fremtidig faktor som ingen kan forudse.

## 150.000 kroner i gevinst

1komma5.dk slår fast, at:

"Efter tilbagebetalingstiden er overstået, vil det ovenstående gå ind og være direkte årlig besparelse og profit fra solcelleanlægget. Ganges tallene direkte op, er der tale om godt over 150.000 kr. i gevinst – alene i garantiperioden. Det er selvfølgelig uden at have en mulig stigende elpris og anlæggets fulde levetid i mente.

Selve anlæggets ydeevne vil med årene gå ned, men det er dog minimalt med solcellepaneler fra SunPower, som efter de 25 års garanti stadig har en ydelsesgaranti på 87,2%. En Sungrow-batteribank har en garanti på hele 10 år, men vil oftest stadig fungere længe efter denne er udløbet.

Sidst, men ikke mindst er der selve inverteren, som man efter ca. 15 år kan overveje at udskifte. Den vil højst sandsynligt stadig fungere, dog bare med en ydelse på omkring 60%. Derfor vælger nogle at udskifte den for at få mest muligt ud af solcellerne, da det kun koster omkring 10.000 kroner at få den installeret – hvilket sandsynligvis også er blevet billigere om 15 år."

## Før du etablerer solceller

Hos Bolius.dk gives der bud på hvad du skal undersøge og overveje, før du etablerer et solcelleanlæg:

"Inden du etablerer et anlæg skal du først og fremmest sikre dig, at du har et



sted at placere anlægget, herunder skal du sikre dig, at taget kan bære anlægget, hvis du vil montere det på et tag.

Visse solceller er følsomme over for skygger, da ydelsen nedsættes væsentligt. Derfor er det vigtigt, at der ikke er træer, antenner, skorstene, kviste m.m., der kan kaste skygge over solcellerne i løbet af dagtimerne. Træer vokser jo, så tænk også lidt frem, før du planter et lille træ i din have.

Arkitektonisk er den største udfordring at få bygningsplacerede solceller (BAPV) tilpasset bygningen, så de ikke fremstår som fremmedelementer, der forringer bygningens arkitektoniske kvalitet. Det er en god idé at få rådgivning af en arkitekt i den henseende.

Det kan fx være svært at montere solceller på ældre villaer, da de ofte har mange detaljer og fremspring, som

kan give uønsket skygge. Ofte er der også kun mindre samlede tagarealer, hvorpå solcellerne kan placeres. I stedet kan solcellerne monteres på carporte, drivhuse og andre små bygninger eller som fritstående anlæg, fx i form af en pergola.

På vores breddegrader placeres solceller bedst mod syd med en hældning på 30-45 grader, så en effektivitet på 100 % opnås. Men også øst- og vestvendte solceller yder acceptabelt, dog bedst ved en hældning fra 0-30 grader, hvor produktionens effektivitet når 80-85%.

Ved en lodret placering (90 grader), fx på en facade, forringes effektiviteten med 20-40 procent, men til gengæld er effektiviteten større efterår, vinter og forår, hvor solen står lavere på himlen. ■

Kilder: kk.dk · 1komma5.dk · bolius.dk

## Fordele og ulemper

På bolius.dk har man opgjort fordele og ulemper ved solenergi på denne måde:

### Fordele ved solceller

- Solceller er støjfri, forurener ikke og har ingen bevægelige dele.
- Bidrager til den grønne omstilling, hvor vi i Danmark har besluttet, at vi skal bruge 100 % vedvarende energi i år 2050.
- Solceller har en lang levetid. Typisk er der en garanti på 25 år, og da teknologien er uden bevægelige dele, er den robust og driftssikker med lave vedligeholdelsesomkostninger.
- Solceller kan integreres i bygningens arkitektur - enten som bygningselement i tag og facader, sat i vinduer eller som solafskærmning.
- Solceller kan erstatte en del af facade- eller tagbelægningen og dermed spare udgifter til disse bygningsdele.

### Ulemper ved solceller

- Solcelleanlæg har typisk en tilbagebetalingstid på 10-15 år. Det er ikke meget, men kræver alligevel, at du tænker dig om inden.
- Ved montage kan der være udfordringer både mht. fastgørelse og i øvrigt tagkonstruktionens bæreevne.
- Solceller producerer kun strøm i dagtimerne, hvor man alligevel ikke er hjemme i en stor del af timerne.
- Selv skygge i små mængder kan forringe produktionen af el markant, hvorfor det ikke er en god idé at have træer i nærheden af anlægget, som kan skygge for det.
- Solcellers udbytte af solskintimerne er begrænset i vintersæsonen.
- Rent æstetisk kan det være en udfordring at montere solceller, så de passer til bygningens arkitektur, medmindre de indgår som en bygningsintegreret solcelle (BIVP).
- Solceller kan forringe boligens værdi, hvis det æstetisk ikke passer til bygningen.





# 7 gode råd, før du køber solceller

Hvilken type solceller skal du vælge? Hvor meget fylder de, og er der ting, du skal være særlig opmærksom på ved montering? Få gode råd og kom godt fra start, når du køber solceller.

AF KASPER JØRGENSEN · JOURNALIST · VIDENCENTRET BOLIVS

## 1 Sæt dig ind i teknologien

Der findes flere forskellige typer solcellepaneler, og det er værd at undersøge markedet, før du laver en investering. Få evt. hjælp af en solcellemontør til at træffe det rigtige valg. Overvej evt. indbyggede solceller. Hvis du er på jagt efter de mest bæredygtige solceller, bør du bede leverandøren om data for solcellernes klimaaftryk i produktionen og sammenholde med øvrige produkter på markedet.

## 2 Beregn økonomien

Det er ikke sikkert, der er god økonomi i det for dig, hvis du investerer i solceller. Mange faktorer spiller ind. Har du pengene til investeringen i forvejen, eller skal du låne? Og hvordan er afkastet? Sørg for at lave en ordentlig beregning af, hvordan det kan påvirke din økonomi at installere solceller, hvor du også forsøger at tage højde for forskellige prisudviklinger på el-markedet.

## 3 Sørg for god placering

Solceller kan monteres på tage, facader og stativer på jorden. Hældningen bør være mellem 15 og 90 grader, og orienteringen helst mellem sydøst og sydvest. Undgå skygge på anlægget. Selv en smule skygge vil på de fleste paneler resultere i stop af produktion i den tid, panelet er påvirket af skygge. Et solbeskinnethed, sydvendt tag med en hældning på 45 grader er optimalt ift maximal udnyttelse. Tænk på, om du skal have solceller oven på dit eksisterende tag, eller om det er tid til at skifte

taget, og du vælger en 2-i-1 løsning, hvor solcellepanelerne også fungerer som tagbeklædning. ■

### Investering vs indtjening

Investerer du i solceller i forventning om en indtjening på den overskudsstrøm, du kan sælge?

Så skal du være opmærksom på at indtjeningen naturligvis afhænger af den generelle pris på markedet for elektricitet, altså den aktuelle spotpris pr. kWh

I 2022 steg prisen på el voldsomt. Det gjaldt naturligvis også den overskudsstrøm, der kunne sælges fra et solcelleanlæg. Siden da er el-prisen faldet og dermed også indtjeningen på solcelle-el.

I en rapport fra Energistyrelsen i 2022 fremgår det at:

“Afrekningspriserne for sol forventes at falde markant frem mod 2030 pga. stor forventet soludbygning i Nordvesteuropa”

Og videre i samme rapport konstateres det, at:

“De nuværende forventede gennemsnitlige levetidsomkostninger for solcelleanlæg er lavere end de observerede afregningspriser i 2018-2021, hvilket i princippet indikerer, at det er rentabelt at etablere solcelleanlæg, men netop fordi, at det er rentabelt, forventes en markant soludbygning i Nordvesteuropa frem mod 2030, hvilket forventes at reducere afregningspriserne senere i anlæggenes levetid.”

Kilde: <https://elforbrug.nu/daarligere-forrentning-af-solceller-var-forudset/>

## 4 Vælg den rigtige størrelse

Solcellepaneler fås i mange størrelser, og her er det vigtigt at vælge en størrelse, der passer til dit forbrug. Men også både praktisk og æstetisk bør solcellerne passe til dit hus. Solcellerne bør mindst kunne producere halvdelen af dit årlige forbrug. Så hvis du bruger 6000 kWh om året, bør du have et solcelleanlæg på mindst 3 kW.

## 5 Vælg godkendt installatør

Energistyrelsen har lavet en VE-godkendelsesordning for de installatør- og montørvirksomheder, som har dokumenterede kompetencer til at installere dit solcelleanlæg korrekt, så du får det største udbytte af anlægget.

## 6 Sørg for korrekt montering

Det anbefales at bruge autoriserede solcelleinstallatører til arbejdet, men vælger du alligevel at købe og installere en gør det selv-pakke, skal du sikre dig, at monteringen af solcellerne sker efter alle forskrifter. Forkert monterede solceller kan både ødelægge den bygning, de er monteret på, men også udgøre en fare for dig selv og andre i fx stormvejr. Uanset om du selv trækker kablerne til solcelleanlægget eller ej, skal de og resten af solcelleanlægget tilsluttes af en autoriseret elinstallatør.

## 7 Tilmeld dit anlæg

Husk at tilmelde dit solcelleanlæg til en elproduktionsleverandør, som køber din overskudsstrøm til den aktuelle elpris. Elprisen defineres af den nordiske elbørs Nord Pool.

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

Videncentret  
**Bolius**







# TRÆT AF PARKEREDE BILER FORAN HOVEDDØREN?

- få parkeringskontrol på jeres private fællesvej



Kontakt os for grundig vejledning og den helt rigtige løsning.  
Se [www.q-park.dk/privat](http://www.q-park.dk/privat), ring på 7025 7212, eller scan  
QR-koden





## Vores Sted

Realdania arbejder for at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø. Derfor lancerer Realdania nu *Vores Sted*. Målet med dette initiativ er at styrke de nære, lokale fællesskaber, der betyder rigtig meget for trivsel og godt naboskab.

AF MICHAEL MOSSEFIN · SEKRETÆR · GRUNDEJEREN.DK

I 2025 fylder Realdania 25 år. *Vores Sted* er del af en større, samlet jubilæumsindsats, hvor Realdania sætter fokus på fællesskab, naboskab og gode lokale mødesteder, som kilder til livskvalitet.

### 150 nye mødesteder

Med *Vores Sted* ønsker Realdania at skabe mindst 150 nye mødesteder sammen med fællesskaber og foreninger over hele landet.

Realdania giver derfor et særligt designet mødested til en bred vifte af fællesskaber over hele landet, som har stærke og vidt forskellige bud på, hvordan man kan ses mere og styrke fællesskabet lokalt.

Alle kan byde ind, og man modtager mødestedet som en gave uden krav om medfinansiering.

Realdania vil gerne støtte mange forskellige typer fællesskaber og aktiviteter. I første runde uddeles der mellem 40 og 60 mødesteder. Så det kan ske, at man ikke opnår støtte, selvom man har en god ide.

### Det er gratis

Målet med *Vores Sted* er at gøre det så nemt som muligt at få et sted at mødes. Derfor har Realdania bedt seks dygtige arkitekt- og designvirksomheder om at udvikle en serie af mindre fælleshuse og åbne træpavilloner, som man kan søge om at modtage.

Realdania giver både byggeriet og håndværkerne, der kommer og bygger. Til gengæld skal man være klar til at overtage driften og vedligeholdelsen af det mødested, man modtager, og have klare tanker om, hvordan man vil skabe aktiviteter i dem til glæde for mange.

### 25 år for livskvalitet og fællesskab

Realdania er en filantropisk forening, med 180.000 medlemmer, der ønsker at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø. I løbet af de sidste 25 år har Realdania støttet næsten 5.000 projekter.

En stor del af Realdanias arbejde handler om at understøtte alle de ildsjæle, foreninger og iværksættere rundt om i landet, der brænder for at samle mennesker og styrke fællesskabet lokalt.

Realdania mener, at det er vigtigere end nogensinde at støtte op om de lokale fællesskaber og skabe gode steder at mødes. Ikke mindst, fordi Realdania lever i en tid, hvor flere og flere slås med ensomhed, og skærmen sluger mere og mere af vores tid.

Realdania håber, at man sammen kan gøre en forskel. Hvis man har en god idé og lyst til at ses mere, så giver Realdania et sted at mødes.

### Sådan søger du

Alle fællesskaber og foreninger kan søge om *Vores Sted* hos Realdania. Det kræver at du finder det mødested, der passer bedst og at du kan fortælle, hvordan jeres forening vil styrke jeres fællesskab, og hvor jeres mødested skal placeres.

I modtager mødestedet som en gave. Det betyder, at I ikke skal betale noget. Til gengæld skal I være klar til at påtage jer drift og vedligeholdelse.

Se mere om hvordan man søger og mere om *Vores Sted* her: <https://www.voresstedet.nu>

Kilde/billeder: <https://www.voresstedet.nu>

## Mødestederne

For at gøre det nemt at komme i gang, har Realdania udviklet en serie af fire små og åbne fælleshuse, der kan indrettes på mange forskellige måder og bruges til mange forskellige aktiviteter.



### Værkstedet

Et sted at mødes og bruge hænderne, være kreative, reparere eller skabe noget. Værkstedet er det praktiske og hyggelige fælleshus med plads til værktøj, materialer og redskaber. Facaden kan skydes fra og projekterne kan tages med udenfor på terrassen.



### Udestuen

Et sted at mødes, hvor man kan dyrke, spise, arbejde, spille spil og mange andre ting, der er lidt sjovere, når der er lys og liv. Udestuen er det lyse, grønne fælleshus med god plads til at dyrke det grønne og fællesskabet.



### Naturbasen

Et sted at mødes om det aktive liv i det fri, hvor grejet kan opbevares, gruppen kan samles, planer kan lægges og pausen kan nydes. Det kan være i gården, ved anlægget eller andre steder, hvor man samles om aktiviteter, der kræver udstyr, grej, redskaber o.lign.



### Fællestaget

Et sted at mødes, hvor det er hyggeligt at kigge ud og lave noget sammen. Fællestaget er stedet man samles med naboer og venner til hverdag, fest eller loppemarked. Alt muligt som er rart at gøre i det fri, men beskyttet mod regn og sol.







# 3 gode grunde til at du skal vedligeholde din bolig

Ved at passe godt på træværk, gulve, inventar – og alt det andet, der udgør din bolig – kan du slå ikke bare to, men tre fluer med et smæk. Læs om fordelene ved at vedligeholde og få gode råd til hvordan.

AF SARAH KIRKEMOE GALÁN · JOURNALIST · VIDENCENTRET BOLIVS

Når dele af din bolig har fået nogle år på bagen eller ser slidte ud, kan det være fristende at kassere og købe nyt. Men der er meget at vinde, hvis du i stedet bruger lidt energi på vedligeholdelse. Her får du tre gode grunde:

## 1 Spar penge

Ved at vedligeholde og passe på din bolig – bygningsdele såvel som inventar – forlænger du tingenes levetid, så du ikke behøver at udskifte dem så ofte. På den måde kan du holde udgifterne til nye ting og materialer nede. Velholdte bygningsdele og inventar er samtidig mere modstandsdygtige over for nedbrydning og skader, så du ikke så ofte har udgifter til reparationer.

I det lange perspektiv er det billigere at bruge penge på den maling eller olie, du skal bruge til at vedligeholde fx dit træværk, end at skulle ud og købe helt nyt eller hyre en håndværker, fordi det er blevet så slidt, at du ikke selv kan redde det.

Har du passet godt på dine ting, kan de også bruges på nye måder, uden du skal have penge op af lommen. Fx kan en gammel køkkenbordplade, som du ikke længere vil have i køkkenet, få nyt liv som udekøkken eller arbejdsbord i skuret. Du kan også sælge eller forære de brugte, men velholdte materialer væk, du ikke selv kan genbruge, så andre kan få gavn af dem.

## 2 Det er pænere

Uanset om der er tale om en pudset facade, træværk eller en bordplade, kan der også være en æstetisk gevinst ved god vedligeholdelse. Velholdte overflader og ting ser pænere ud, end hvis det hele ser slidt og nedbrudt ud.

Naturlige materialer af god kvalitet vil ofte bevare deres skønhed – og nogle endda blive endnu smukkere med tiden – når de bliver vedligeholdt ordentligt. Det gælder fx visse træsorter, tegl og metaller, som ændrer farve eller får flere nuancer, i takt med at de bliver ældre. Man taler om patina, når man kan se på materialer eller ting, at de har levet længe, men ældes med ynde. Det er en helt anden kategori, end hvis de bare er nedslidte.

## Læg en plan

Et godt råd er at lave en vedligeholdelsesplan for din bolig, så du ved, hvad der skal prioriteres hvornår i løbet af et år. Nogle vedligeholdelsesopgaver er afgørende for at undgå større skader på boligen, mens andre er rent kosmetiske og kan springes over, hvis du ønsker det. Med en plan er du på forkant, så du undgår at materialer bliver så nedslidte, at de skal udskiftes før tid

## 3 Hjælp klimaet

Når du bevarer byggematerialer og ting i din bolig længst muligt og dermed ikke behøver købe nyt så ofte, er du med til at spare på brugen af jordens råstoffer samt til at reducere den CO<sub>2</sub>-udledning, der følger med produktionen og transporten af nye produkter.

Det belaster klimaet langt mindre at producere den maling eller olie, du bruger til at vedligeholde fx dit træværk, end hvis du skal udskifte en hel terrasse eller en bordplade.

Når du genbruger velholdte materialer og ting eller lader dem gå videre til andre, er du også med til at sikre, at materialer, der allerede er produceret, bliver udnyttet fuldt ud, så der skal bruges færre ressourcer på at producere nye. ■

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

Videncentret  
**Bolius**

## Hvad skal vedligeholdes?

Langt det meste skal vedligeholdes, men der er stor forskel på, hvor ofte de enkelte elementer har brug for pleje for at få så lang en levetid som muligt. Nogle materialer slides lettere end andre, og sliddet afhænger også af, hvor meget materialet bruges, og om det er placeret inde eller ude. På de næste sider kan du få inspiration til hvordan du kan prioritere vedligeholdelsen af dit hus.





# 8 vigtige opgaver, når du skal vedligeholde dit hus

Er det en hasteopgave eller ren kosmetisk vedligeholdelse?

Se de 8 ting, du altid bør ordne hurtigt, når du skal vedligeholde dit hus – og hvilke du kan springe over.

AF RIKKE BERG · JOURNALIST · VIDENCENTRET BOLIVUS

Skal vedligeholdelse af dit hus være nemt og overskueligt, kan det være en god idé at begynde med at undlade med at reparere ting, du ikke behøver at reparere.

Er der revner i en almindelig murstensvæg, tror mange, at de skal repareres med det samme. Men det behøver de ikke nødvendigvis. Er der revner i soklen derimod, gælder det om at få lavet det hurtigt.

Når du skal vurdere, om revner, huller og slid på huset skal få advarselslamperne til at blinke, skal du tænke på, om der er følgevirkninger eller ej. Det vigtigste er at reparere det, som kan udvikle sig til skader på andre bygningsdele.

## Vand og fugt er afgørende

Det kan være svært som boligejer at vide, hvor stor en skade der kommer, men man skal altid tænke på, om der kan komme vand eller fugt ind på nogen som helst måde – og så skal man gøre noget ved det.

Et utæt tag, en revnet tagrende, der leder regnvand ned ad mur og træværk, eller et kældergulv, der ikke er sikret mod fugt fra jorden – det kan alt sammen give Folgeproblemer med råd og skimmelsvamp, som i sidste ende kan blive en dyr fornøjelse.

Herunder får du en oversigt over, hvilke opgaver der er vigtige at kaste sig over med det samme – hvilke der kan vente, og hvilke du kan springe over. Rækkefølgen på opgaverne er vilkårlig og afhænger også af, hvor gammelt dit hus er, hvilke materialer det er bygget af, og hvordan det i øvrigt er vedligeholdt.

## Reparér nu – kend faresignalerne

Disse 8 reparationer skal du lave med det samme, når du opdager dem.



### 1 Utæt tagrende

Selvom tagrenden kun er en smule utæt, og det ikke virker som voldsomt meget vand, der drypper fra den, er det vigtigt at få repareret den hurtigt. Der kan hurtigt komme skader på facaden eller lignende. Tjek at tagrender og

nedløb ikke er tilstoppede med skidt og blade eller er utætte, så vandet løber ned ad muren.

### 2 Revner i brønden

Vand kan sive ud gennem revner i brønd eller tagbrønd, så jorden omkring bliver våd. Det kan føre til skader på soklen og skimmelsvamp i kælderen eller krybekælderen. Tjek også, at nedløbsbrønde ikke er stoppede til med skidt og blade. Bliver de over svømmet, kan vandet opfugte husets fundament.



### 3 Hold vandet væk

Over tid kan terrænet omkring dit hus ændre sig, fx hvis en plante laver en hulning omkring sig. Hvis vandet ikke længere løber væk fra huset, skal du rette op på det med det samme, så der ikke står vand omkring soklen, der kan trænge ind under gulvet, i kælder eller krybekælder.

### 4 Hul i taget

Utæthed i tagplader eller tagsten skal repareres med det samme, så der ikke kommer vand ind i huset. ►





### Tag af tagpap

Hold øje med såkaldte dampbuler på tagpaptag, hvor tagpappen buler op. Dampbuler betyder, at tagpappet har løsnet sig og er tegn på en potentiel utæthed. En enkelt dampbule behøver ikke betyde noget, men flere kan betyde, at taget skal udskiftes.

Et godt trick til at tjekke tætheden af dit tagpaptag, er at observere taget, lige inden solen står op. Her kan du se utætheder som små, mørke pletter ved samlinger mellem tagpapbanerne. Pletterne opstår, fordi der slipper varm luft ud indefra.



### Tegltag

På gamle tegltage skal tagets understrykning vedligeholdes. Understrykningen er den mørtel, der binder teglene sammen. Du kan se understrykningen fra loftrummet.

Nogle tegltage har overstrykning i stedet for understrykning, hvor mørtlen skal vedligeholdes fra tagets overside. Tagets rygning og grater er som regel overstrøget.

### Eternittag

Fællesnævner for tegl- og eternittag er, at hvis noget er knækket eller revnet, skal det skiftes hurtigst muligt.

Vær opmærksom på, at der er skrappe forholdsregler for, hvordan et eternittag skal håndteres, hvis det indeholder asbest. Det kan være tilfældet, hvis eternittaget er produceret før 1988. Indeholder dit tag asbest, må du ikke skære, bore, ridse, knække eller gøre andet, der kan fremkalde asbeststøv, som er yderst sundhedsskadeligt. Her skal du rådføre dig med Arbejdstilsynet, kommunen eller fagfolk, som har tilladelse til at arbejde med asbest.

Du kan undersøge, om dine tagplader indeholder asbest ved at tjekke det nummer, der er præget ind i pladens yderside.

## 5 Revner i soklen

Er der en revne i soklen, kan du banke på den. Lyder det hult, har pudsen sluppet soklen, og så kan fugten samles derinde, men har svært ved at komme ud igen. I stedet trænger den ind i huset. Reparér med det samme.

I gamle huse er der ikke altid en fugtspærre mellem sokkel og hus, og fugten kan derfor komme op nedefra. Tegn på fugt i soklen er fx puds, der skaller af. Små revner i soklen kan ikke undgås, men hvis de bliver over 2 mm i bredden, bør du kradse det løse mørtel



ud og pudse op. Revner må heller ikke komme igen – det kan være tegn på en sætningsskade.

## 6 Gamle ledninger

Udvikler der sig varme omkring el-tavlen, springer sikringerne, eller slår anlægget pludselig fra, skal du reagere med det samme. Særligt i gamle stofledninger kan der pludselig gå overgang i tingene. Har du boet mange år i et ældre hus, kan du eventuelt få lavet et eltjek for at sikre, at alt ser fint ud.



## 7 Utæt gummifuge

En løs eller utæt gummifuge i brusenichen kan give meget store vandskader. Kan du fx få fingeren eller neglen ind bag gummifugen, bør du skifte den. Overordnet set skal fugerne skiftes hvert femte år – medmindre du er meget grundig med at tørre dem af efter bad.

Hvis du bor i et ældre hus med rå beton omkring afløbene, som er udsat for konstant vand, er der risiko for fugtskade. Gulvet kan blive opfugtet gennem betonen, og fugten kan brede sig til ydervæggene og give skimmelsvamp.

I nogle tilfælde vil det være nok at affugte gulvet med affugter og tætnes afløbet. Det er desuden en god idé at udskifte afløbet til et nyt, lovligt afløb. I de værste tilfælde skal gulvet udskiftes.

## 8 Revner i pudset facade

Er der revner i murværket på en pudset facade, betyder det, at fugt kan komme ind, men det kan ikke komme ud igennem murstenen, da pudsen virker som en vandspærre for den fugt, der skal ud. Reparér revnerne. ■

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

Videncentret  
**Bolius**



## Må du selv nedrive asbest?

Med en ændring af arbejdsmiljøloven har Folketinget vedtaget en ordning, som stiller krav om, at nedrivning af asbest kun må udføres af virksomheder, der er autoriserede på området.

Det betyder, at private boligejere fra 1. januar 2025 ikke længere selv må nedrive asbestholdigt materiale, fx et asbesttag, medmindre der er tale om kortvarigt nedrivningsarbejde af mindre karakter, fx nedtagning af enkelte asbestholdige tagplader.

Privatpersoner vil lovligt kunne nedrive fx et asbesttag frem til 1. januar 2025. Det er dog Arbejdstilsynets klare anbefaling, at private indtil da får hjælp fra professionelle firmaer til at fjerne asbest, da det kræver specialiseret viden at gøre det på en forsvarlig og sikker måde.

Overtrædelse af reglerne kan medføre bødestraf for både virksomheder uden autorisation og private.

Reglerne om autorisationsordningen trådte i kraft 1. juli 2024, og virksomheder får derefter 6 måneder til at indrette sig efter ordningen og søge om at blive autoriseret. Det betyder, at selve kravet om autorisation træder endeligt i kraft 1. januar 2025.

Læs mere om de nye regler på:  
<https://at.dk/nyheder/2024/05/autoriseret-for-at-nedrive-asbestholdigt-materiale/>



# 12 opgaver der ikke haster

Det er en god idé at få ordnet disse reparationer på et tidspunkt – men de haster ikke.

## Trævinduer

Vinduer af træ er ofte mere udsat end andet træværk, og hvis vindueslisterne går i stykker, kan det give utætte vinduer, punkterede termoruder m.m. Reager hurtigere med at reparere træværk ved vinduet end andet træværk.



## Træfacader

Der er normalt, at der opstår revner i træfacader. I træ kommer der fugt ind, men det bliver også ventileret bort igen. Du behøver ikke at gøre noget med det samme, medmindre træet begynder at rådne og nedbrydes.

## Rens afløbet

Sørg for at rense afløbet jævnligt, så vandet ikke stemmer op og løber ind under gulvet. Er det stoppet, skal du reagere med det samme.

## Sokkelpuds

Er du i gang med at grave rundt om dit hus, kan det være en god idé at tjekke, hvor dybt sokkelpudsens går ned under terræn. Det ideelle er 10-15 cm sokkelpuds under terræn. Har dit hus et vandtæt betonfundament, haster det ikke så meget, som hvis det har et fundament af leca-sten.

## Udendørs træværk

Gavltrekanter og remme af træ skal holdes intakte. Er der revner, kan der opstå råd. Hvis du kan stikke en skruetrækker, syl eller lignende 3 mm ind i træværket, har det fået råd, og så rykker det op og bliver en hasteopgave. Råd smitter ikke, så du kan godt nøjes med at skifte det stykke træ, der er blevet nedbrudt. Maler du udendørs træværk, beskytter det mod revner

## Almindelig murstensvæg

Det er ret normalt, at der er revner mellem fuger og mursten på en almindelig murstensvæg. I modsætning til hvis murstensvæggen er pudset op, kan fugten komme ud igen gennem murstenene. Der kan gå fem-ti år, før det udvikler sig til skader. Er revnerne så store, at du kan kigge ind, eller går revnerne ind i murstenene, skal du reparere dem.

## Afskallet sokkelmaling

Medmindre du bruger tjære på din sokkel, har malingen kun en æstetisk funktion. Er sokkelmalingen skallet af, behøver du ikke at gøre noget ved det.

## Mos, lav og alger

Nogle synes måske ikke, at det er så kønt med mos, lav og alger på tag, træbeklædninger, terrasser m.m. Men ud fra den nuværende viden har det ikke nogen skadelig effekt på hverken mur, tag eller terrasse.

## Indendørs maling

Hvis malingen skaller indendørs, kan du godt reagere – men det er også et sted, du kan springe over, hvis du vil have mindre vedligeholdelse. At male indendørs er ikke en vedligeholdelsesopgave men en foryngelsesopgave.

## Slidte gulve

Er trægulvet slidt, kunne du måske tænke dig en slibning. Men det er mest for syns skyld – gulvet bliver ikke ødelagt, selvom du lader det være.

## Slidt bordplade

En køkkenbordplade er ekstra udsat for vand omkring blandingsbatteriet og vasken og skal derfor slibes, lakeres eller behandles oftere end andre borde. Er der sprækker og revner, kan den også blive uhygiejnisk. ■



## ... eller spring over

Her er der tale om kosmetisk vedligehold. Du skal ikke lave nedenstående opgaver for husets, men for din egen skyld.

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

Videncentret  
**Bolius**







## KONSTITUERING

### Tak for genvalg

Som det fremgår af næste side, så er der afholdt repræsentantskabsmøde i Grundejeren.dk. Her blev kasserer og flere bestyrelsesmedlemmer genvalgt. På det efterfølgende bestyrelsesmøde blev næstformand og sekretær genvalgt.

Bestyrelsen siger tak for tilliden og ser frem til at fortsætte, endnu et år, med at arbejde for grundejernes interesser.

#### Grundejeren.dk bestyrelse 2024-25:

##### FORMAND

**Jacob Gorm Larsen**

Nordre Hanssted  
formand@grundejeren.dk

##### NÆSTFORMAND

**Jørgen Vinding**

Vanløse Ny Villakvarter  
jv@grundejeren.dk

##### KASSERER

**Jens Balslev**

Brønshøjgaards Haveby  
kasserer@grundejeren.dk

##### SEKRETÆR

**Michael Mossefin**

Frilands Allés Vejlag  
sekretariat@grundejeren.dk

##### BESTYRELSESMEDELMER

**Hanne Skovsgaard**

Forfatterkvarteret  
hs@grundejeren.dk

**Jørgen Tetzschner**

Brønshøjgaards Haveby  
jt@grundejeren.dk

**Michael Rinder**

Vigerslev Haveforstad  
mr@grundejeren.dk

##### SUPPLEANTER

**Poul Hounsgaard**

Sundbyvang  
forsikring@grundejeren.dk

**Gurbakhsh Singh Sanotra**

Brønshøj Præstegård  
gss@grundejeren.dk



## RUNDSPØRGEUNDERSØGELSE

### Vi ringer til medlemmerne og bliver klogere

I 2022 gennemførte Grundejeren.dk en rundspørgeundersøgelse blandt vores medlemmer. Undersøgelsen gav et godt indblik i, hvad der rører sig blandt foreningerne.

Nu er tiden inde til at gennemføre en opfølgning. I efteråret 2024 har vi derfor igangsat endnu en rundspørge blandt vores medlemmer.

Formålet med undersøgelsen er, også denne gang, at gøre os klogere på hvordan vores arbejde opfattes blandt medlemmerne. Desuden håber vi, at svarene fra undersøgelsen kan give medlemmerne et indblik i hvordan andre foreninger blandt andet håndterer honorarer til bestyrelsesmedlemmer og hvilke opgaver foreningerne har fokus på for tiden.

Undersøgelsen gennemføres ved hjælp af direkte telefonisk kontakt til formand eller kasserer hos medlemsforeningerne. Bag undersøgelsen står

Jørgen Vinding og Jens Balslev, som begge er bestyrelsesmedlemmer i Grundejeren.dk.

Nogle af de spørgsmål der ønskes belyst i undersøgelsen er:

- I hvor høj grad er medlemsbladet fra Grundejeren.dk relevant for grundejerforeningens medlemmer?
- Hvordan distribueres medlemsbladet til medlemmerne i den enkelte grundejerforening?
- Hvilke områder er der særlig fokus på i medlemsforeningerne. For eksempel; vejprojekter, biodiversitet eller økonomi?
- Modtager bestyrelsesmedlemmer honorar og i hvilken størrelsesorden? Indtil videre er der blevet taget godt imod undersøgelsen blandt de medlemsforeninger, der er blevet kontaktet.

Vi ser frem til at kunne fremlægge resultaterne af undersøgelsen i foråret 2025.

## HVERVEKAMPAGNE

### Mange fordele for nye medlemmer

I løbet af efteråret har vi gennemført en kampagne med henblik på at få flere grundejerforeninger og vejlag i København til at blive medlemmer i Grundejeren.dk.

Vi mener naturligvis at der er god grund til, at så mange som muligt bliver en del af Grundejeren.dk.

Ud over at medlemskabet giver adgang til masser af relevant information og inspiration gennem vores medlemsmøder og vores medlemsmagasin, så er der også hjælp at hente hos vores panel af dygtige rådgivere.

For slet ikke at tale om den attraktive bestyrelsesansvarsforsikring, vi også kan tilbyde.

Samtidig medvirker medlemskabet af Grundejeren.dk til, at vi kan stå stærkere i vores arbejde for grundejernes rettigheder.

Det ser da også ud til, at kampagnen har givet et tilfredsstillende resultat, og vi ser frem til at byde en række nye foreninger velkommen i Grundejeren.dk

Vi ser frem til at se resultatet af kampagnen i begyndelsen af 2025.





Grundejeren.dk

## Repræsentantskabsmøde

2024

### REFERAT

Grundejeren.dk repræsentantskabsmøde torsdag den 3. oktober 2024

#### 1. Valg af dirigent.

Michael Rinder enstemmigt valgt

Dirigenten konstaterede at repræsentantskabsmødet er indkaldt rettidigt og dagsordenen er korrekt iht vedtægterne

#### 2. Bestyrelsens beretning til godkendelse.

Formanden gennemgik uddrag af beretningen.

Spørgsmål fra deltagerne:

- om Grundejeren.dk også har fokus på Hofors mangelfulde reetableringsarbejde?
- der blev givet forskellige eksempler, som bekræftede, at der stadig er mange eksempler på dårligt reetableringsarbejde. Det blev også understreget at Grundejeren.dk kan gøre en forskel ift til at gøre opmærksom på disse problemer. Beretningen blev enstemmigt godkendt.

#### 3. Regnskab for 2023 til godkendelse.

Kassereren gennemgik resultatopgørelse, balance og regnskab for året 2023.

Spørgsmål fra deltagerne:

- Kan vi få et lavere bankgebyr?
- Kan Grundejeren.dk lave en samarbejdsaftale med en bank på foreningernes vegne?

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

#### 4. Indkomne forslag.

Ingen forslag modtaget

#### 5. Forslag til budget og kontingent for 2025 og ændringer af budget 2024

Kassereren gennemgik budget.

Medlemskontingent foreslås uændret.

Forslag fra deltagerne:

- bruge flere midler til at reklamere for Grundejeren.dk's repræsentantskabsmøde og øvrige aktiviteter
- gøre repræsentantskabsmødet mere attraktivt

Budget og kontingent godkendt

#### 6. Valg

Følgende blev valgt:

- Kasserer
  - Jens Balslev genvalgt
- Bestyrelsesmedlemmer
  - Hanne Skovsgaard genvalgt
  - Jørgen Vinding genvalgt
- Bestyrelsessuppleanter
  - Poul Hounsgaard genvalgt
  - Gurbakhsh Singh Sanotra genvalgt
- 1 Revisor
  - Jens Kolind genvalgt
- 1 Revisorsuppleant
  - Ib Vilhelmsen genvalgt

#### 7. Eventuelt

Intet

### MEDLEMSMØDE

## Styrk din forening gennem netværk

Som vanligt blev der lagt et spændende medlemsmøde i forlængelse af repræsentantskabsmødet. Efter præsentation af vores revisor er her hvad medlemsmødet bød på:

### Spørgsmål til medlemsmødet:

## Hvordan kan netværk styrke din forening?

Her kom der bl.a. disse Input fra de fremmødte medlemmer:

- Ønske om, at Grundejeren.dk på hjemmesiden viser hvilke foreninger der er medlemmer og hvilke udfordringer og erfaringer andre har for eksempel i forhold til vejprojekter, skybrudssikring, så der kan udveksles erfaringer
- Ønske om oprettelse af 'system' hvor foreningens kommunikation med medlemmerne kan gennemføres, styres og arkiveres
- Oplysning om hvilke foreninger der er medlemmer og kontaktperson til disse
- Etablering af et lukket forum, evt under hjemmesiden, hvor man kan kommunikere med andre medlemmer for at udveksle erfaringer, gode råd, kompetencer, mv
- Facilitere online (fx Teams) seminar/kurser med emner der er relevante for forskellige foreninger og lag, afhængig af fx deres størrelse, behov, mm. om forskellige temaer, emner, udfordringer,
- Udveksling af problematikker og erfaringer fx administrative løsninger, kassererens udfordringer, vejrenovering, mm.
- Online-seminarer på kun en time og kun et emne – stramt styret – eller ej?
- Online-mødet optages og lægges ud så andre kan se det.







### Medlemsservice

#### Sekretariat



Michael Mossefin udgør sekretariatet i Grundejeren.dk. Sekretariatet tager imod alle henvendelser der sendes til denne e-mail: [sekretariat@grundejeren.dk](mailto:sekretariat@grundejeren.dk)

#### Juridisk rådgivning



Morten Mark Østergaard er vores advokat som grundejerforeninger og vejlag, der er medlem af Grundejeren.dk, gratis kan henvende sig til. Du finder advokatens kontaktdata her: <https://www.grundejeren.dk/advokatrådgivning>

#### Revisor rådgivning



Lars Rasmussen er vores revisor som grundejerforeninger og vejlag, der er medlem af Grundejeren.dk, gratis kan henvende sig til. Du finder revisorens kontaktdata her: <https://www.grundejeren.dk/revisorrådgivning>

#### Forsikring rådgivning



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

#### Vej og fortov rådgivning



Christa Engell giver gratis rådgivning om vej- og fortovsprojekter til medlemmer af Grundejeren.dk. Du kan få flere oplysninger her: <https://www.grundejeren.dk/vejogfortov>

#### BEMÆRK

Rådgiverne der er tilknyttet Grundejeren.dk kan give vores medlemmer op til 15 minutters gratis rådgivning. Grundejeren.dk tager dog intet ansvar for rådgivning og evt. efterfølgende samarbejde mellem rådgiverne og din forening.

### Bestyrelsen

#### FORMAND

**Jacob Gorm Larsen**  
Nordre Hanssted  
[formand@grundejeren.dk](mailto:formand@grundejeren.dk)

#### NÆSTFORMAND

**Jørgen Vinding**  
Vanløse Ny Villakvarter  
[jv@grundejeren.dk](mailto:jv@grundejeren.dk)

#### KASSERER

**Jens Balslev**  
Brønshøjgaards Haveby  
[kasserer@grundejeren.dk](mailto:kasserer@grundejeren.dk)

#### SEKRETÆR

**Michael Mossefin**  
Frilands Allés Vejlag  
[sekretariat@grundejeren.dk](mailto:sekretariat@grundejeren.dk)

#### BESTYRELSESMEDELMER

**Hanne Skovsgaard**  
Forfatterkvarteret  
[hs@grundejeren.dk](mailto:hs@grundejeren.dk)

**Jørgen Tetzschner**  
Brønshøjgaards Haveby  
[jt@grundejeren.dk](mailto:jt@grundejeren.dk)

**Michael Rinder**  
Vigerslev Haveforstad  
[mr@grundejeren.dk](mailto:mr@grundejeren.dk)

#### SUPPLEANTER

**Poul Hounsgaard**  
Sundbyvang  
[forsikring@grundejeren.dk](mailto:forsikring@grundejeren.dk)

**Gurbakhsh Singh Sanotra**  
Brønshøj Præstegård  
[gss@grundejeren.dk](mailto:gss@grundejeren.dk)

#### Sponsorer

Tak til vores sponsorer og annoncører:

- PKP Regnvandsteknik
- EDC
- Q-park
- BuusMark Advokatfirma
- Ri Statsaut. Revisionsaktieselskab
- Entreprenør Michael Juel Larsen
- Røper Entreprise

### Medlemsforeninger

#### 2100 Østerbro

Ny Ryvang Villakvarter  
Vejlaug Solvænget  
Strandpromenade  
Kvarterets Grundejerlaug  
Svanevænget Ejerlaug

#### 2300 Sundbyerne

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

#### 2400 NV

Dortheavejs Vejlaug  
Emdrupvang Vejlaug  
Enebærvej GF  
Utterslevhøj GF

#### 2500 Valby

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

#### 2700 Brønshøj

Boeslunde GF  
Brønshøjgaards Haveby GF  
Brønshøj Kirkevejs Vejlaug  
Brønshøj Parcellforening  
Brønshøjs Præstegård GF  
Brønshøj Præstegårdssø  
Danas Park GF  
Enighedens Vejlaug  
Godthaab GF  
Havebyen Præstevangen  
Holcks Plads  
Husum Haveby GF  
Husumgaards Villakvarter  
Håbets Allé Vejlaug m.fl.  
Kirkemosens Haveby GF  
Lille Husum GF  
Solhøj GF  
Vejforeningen af 11/6 1957

#### 2720 Vanløse

Bakke Allé GF  
Bakkedal GF  
Damhussøen GF,  
Fossgården GF  
Frederiksgårds Allé Vejlaug  
Grønvangen GF  
Hasselvængets Ejerlaug  
Hastruplund Vejlaug  
Holmestien GF  
Katrinedal GF  
Kildeåens Haveby GF  
Kirkestiens Villakvarter GF  
Kæragervej GF  
Langkærvej/Ledagersti GF  
Løvholmens Vejlaug  
Morsøvej af 1945 GF  
Ofæa Plads GF  
Slotsherrens Bro GF  
Slotsherrens Vænge GF  
Slotsherrensvænge GF  
Søgaard GF  
Thorupgårdens Haveby GF  
Toftøjevejs Vejlaug  
Tornestykkets Vejlaug  
Vanløse Haveby GF  
Vanløse Ny Villakvarter GF  
Vanløse Stationsby GF  
Vejlauget matr. nr 2215-2242  
Aabakken GF  
Åbjergvejens Rækkehuse GF