

# GRUNDEJEREN.DK

MAGASINET FRA FÆLLESFORENINGEN AF GRUNDEJERFORENINGER I KØBENHAVN

TEMA

## Sådan kan du bo mere bæredygtigt

Hvordan undgår du klimakrise i din bolig?

Hvad betyder den nye boligskat for dig?

Uretfærdig skat på private fællesveje

Hvor findes de oplysninger du søger?

Realkreditlån eller prioritetslån:  
Hvad skal du vælge?

Vær opmærksom på din vej  
– så er du guld værd



## INDHOLD

**Kort nyt**  
side 4

**Nordea-fonden støtter det gode liv i byerne**  
side 5

**Hvilke flag må du hejse?**  
side 6

**Line Barfod: Vi skal bevare villakvarternes udtryk**  
side 7

**Vær opmærksom på din vej – så er du guld værd**  
side 8

**Hvordan undgår du klimakrise i din bolig?**  
side 9

**Hvad betyder den nye boligskat for dig?**  
side 12

**Vurderingerne stiger og boligskatten bliver lavere**  
side 13

**Uretfærdig skat på private fællesveje**  
side 14



## TEMA: BÆREDYGTIG BOLIGINDRETNING

**Vi kan alle bo mere bæredygtigt**  
side 15

**Bæredygtig førstehjælp til badeværelset**  
side 20

**Bæredygtig makeover til køkkenet**  
side 22

**Nyt fra Grundejeren.dk**  
side 24

**Hvor findes de oplysninger du søger?**  
side 26

**Realkreditlån eller prioritetslån: Hvad skal du vælge?**  
side 28



## Tilbageblik på et godt år

AF JACOB GORM LARSEN · FORMAND · GRUNDEJEREN.DK

**S**å er det igen tid til at ønske alle medlemmer og interessenter i Grundejeren.dk en glædelig jul og et godt nytår. Det er samtidig et godt tidspunkt at gøre status efter et travlt år i Grundejeren.dk.

**E**n af de ting, der har fyldt i årets løb, er de fortsatte problemer med manglende høring i forbindelse med gravetilladelser og efterfølgende reetablering på private fælles veje og fortove. Vi startede indsatsen op med et medlemsmøde i foråret med fokus på de udfordringer gravearbejder skaber for grundejerne, blandt andet med deltagelse af forvaltningen. Efterfølgende har vi i bestyrelsen haft flere møder med forvaltningen om problemerne, og som beskrevet i denne udgave af bladet er der nu indført en ny praksis, så man i højere grad partshører private matrikelejerne i forbindelse med gravetilladelser. Tilsvarende har vi i samarbejde med forvaltningen og med udgangspunkt i konkrete sager undersøgt hvor det går galt, når forvaltningen ikke kan identificere vejejer og dermed ikke får sendt høringen til rette vedkommende. Det har medført, at både grundejere og forvaltningen nu har en bedre forståelse for, i hvilke registre vejejer skal opdateres for at modtage høringer. Endelig har vi i samarbejde med en journalist udarbejdet en artikel om problemstillingen. I den forbindelse indledtes en dialog med TDC, som er et af de selskaber der søger om rigtig mange gravetilladelser. Denne dialog har vi tænkt os at følge op på i det nye år. Der er stadig udfordringer indenfor dette område, så vi forventer også at det vil være et fokusområde i det nye år.

**B**yudviklingen i villaområderne er som altid et område der fylder i Grundejeren.dk. I år er ingen undtagelse. I 2023 har vi haft fokus på to sager, dels en ændring i praksis for udstykning af grunde i eksisterende villaområde, hvor forvaltningen med afsæt i en afgørelse fra byggeklageenheden så sig nødsaget til at indføre en ny praksis. Det førte til en konstruktiv dialog på et møde i oktober med Teknik og Miljøborgmester Line Barfoed. Mødet har blandt andet affødt et indlæg fra borgmesteren, der kan læses i denne udgave. Det er glædeligt, at vi har fælles fodslag med borgmesteren i forhold til at bevare byens villaområder som grønne boligområder, der skal beskyttes mod spekulationsbyggeri, og samtidig skal have mulighed for at udvikle sig i takt med resten af byen. Selvom vi ikke fandt det nødvendigt, at man fra forvaltningens side udarbejdede en ny praksis pga en fejl i sagsbehandlingen af en konkret sag, er det glædeligt at forløbet har ført til forbedret dialog med borgmester og forvaltning.



Senest bemærkede vi så, at det radikale medlem af Teknik og Miljøudvalget stillede et forslag om genindførelse af tidligere praksis for dobbelthuse i villaområderne. Partiets argument var, at man så kunne bygge mere metro ud i villaområderne. Den tidligere praksis resulterede i massivt spekulationsbyggeri. Det øgede priserne på gamle villaer, hvilket betød, at kun spekulanter havde råd til at købe dem med det formål at bygge ud og opnå en betragtelig fortjeneste ved efterfølgende salg. Heldigvis var der begrænset opbakning fra de resterende partier til forslaget, så det faldt med et brag. Vi takker flertallet i udvalget for deres opbakning til at bevare de unikke grønne villaområder i København.

Som medlemmerne i Grundejeren.dk forhåbentligt også har bemærket, har vi i årets løb også givet bladet en overhaling både grafisk og på indholdssiden. Det er en del af den generelle professionalisering af foreningen, at vi ønsker at styrke bladet som produkt og kommunikationskanal. Det koster naturligvis at få for eksempel en journalist til at skrive en artikel til bladet, og vi har derfor også valgt at tage annoncører ind til at dække nogle af omkostningerne. Vi er glade for samarbejdet med annoncørerne og ser frem til at forsætte det i det nye år.

I løbet af året har vi også kunnet tilføje endnu en gratis rådgivningsservice til glæde for medlemmerne af Grundejeren.dk. Foranlediget af et udtrykt behov fra flere medlemsforeninger, kan vi nu udover advokat- og forsikringsrådgivning også tilbyde medlemmerne revisions- og regnskabsrådgivning, idet vi har indledt et samarbejde med statsautoriseret revisor Lars Rasmussen.

Året bød også på offentliggørelsen af den sidste del af resultatet af den medlemsundersøgelse som er blevet gennemført blandt alle medlemsforeningerne i Grundejeren.dk. Resultatet af undersøgelsen gav blandt andet svar på foreningernes forhold til fællessarealer, gebyr til mægler og størrelsen af medlemskontingent.

Det blev også året hvor vi efter grundig gennemgang og debat på årets repræsentantskabsmøde gennemførte en modernisering af vores vedtægter. Det blev gennemført primært for at sikre mere gennemsigtighed omkring medlemmer, valgbarhed og stemmer.

Endelig afholdt vi i efteråret et velbesøgt medlemsmøde om klimaveje og vejbede. Deltagerne var på inspektion i en nærliggende grundejerforening, der har implementeret vejbede. Vejbedene medvirker blandt andet til at reducere mængden af regnvand der ender i vores kloakker. I forlængelse heraf var der et indlæg om mulighederne for hjælp og tilskud til foreninger, der ønsker at gå i gang med eller har interesse i klimavejprojekter.

Vi glæder os til et fortsat frugtbart samarbejde og dialog med såvel medlemmerne i Grundejeren.dk, som med politikere, forvaltning og alle andre interessenter i det nye år og ønsker alle en glædelig jul og et godt nytår.

## GRUNDEJEREN.DK

Magasinet fra fællesforeningen af grundejerforeninger i København

### Udgiver

Grundejeren.dk

### Redaktion

Jacob Gorm Larsen (ansvarshavende)  
formand@grundejeren.dk

### Annoncer

Jørgen Vinding  
jv@grundejeren.dk

### Layout

Paramedia.dk 13324

### ISSN

22449035

VI  
ØNSKER ALLE  
EN GLÆDELIG JUL  
OG ET GODT NYTÅR





## Ny forbedret praksis for partshøring på private fællesveje

### KØBENHAVNS KOMMUNE

## Dobbelthusene spørger igen

Stor var overraskelsen da Grundejerens.dk erfarede, at vores mærkesag i forhold til at begrænse opførelsen af dobbelthuse i de grønne villakvarterer, endnu engang skulle udfordres.

Denne gang kom udfordringen fra Det Radikale Venstre.

På mødet den 9. oktober i Teknik og Miljøudvalget fremsatte partiet forslag om, at der atter kan gives tilladelse til, at der kan bygges dobbelthuse i de københavnske villakvarterer i modstrid med de gældende servitutter.

Sammen med vores søsterorganisation Sundbyernes Grundejerfællesskab protesterede Grundejerens.dk mod forslaget overfor Teknik og Miljøudvalgets medlemmer og borgmester. Samtidig opfordrede vi alle vores medlemsforeninger og -lav til at gøre det samme.

Vi håber, at det er denne indsats, der har båret frugt. Eller at der trods alt er et flertal i Teknik og Miljøudvalget der – ligesom os – kan se, at forslaget er en bombe under grundejerne i Københavns Kommunes villakvarterer

Det viste sig nemlig, at der ikke var flertal for forslaget. Faktisk var det kun Radikale Venstre selv, der stemte for.

Du kan se referat vedr forslaget her: <https://www.kk.dk/dagsordener-og-referater/Teknik-%20og%20Milj%C3%B8udvalget/m%C3%B8de-09102023/referat/punkt-7> ■



Det har været positivt at opleve at Grundejerens.dk indenfor de seneste år har oplevet en større åbenhed og konstruktiv dialog med Teknik og Miljøborgmesteren, -udvalget og -forvaltningen.

Det giver nu atter resultat.

Københavns Kommune indførte nemlig den 1. oktober 2023 ny praksis for partshøring i forbindelse med ansøgninger om midlertidig råden over vejareal på private fællesveje.

Efter at Grundejerens.dk vedvarende har gjort Kommunen opmærksom på, at selv om grundejerne på de private fællesveje har ret til at blive hørt i forbindelse med entreprenører og andres råden over deres vejarealer, sker det ofte ikke. Det gælder tilladelse til opstilling af mandskabsvogne, containere, afspærringer, materialer, o.lign.

Takket være indsatsen fra Grundejerens.dk præciserer Kommunen nu, med den nye praksis, at der først udstedes tilladelse til opstilling af materiel på vejareal – også kaldet midlertidig råden over vejareal – efter en påtænkt afgørelse har været i høring, høringsperioden er afsluttet og eventuelle høringsvar ikke giver anledning til, at ansøgningen ikke kan godkendes.

### Vejejer er altid part i sagen

I følge kommunen medfører den ny praksis en sagsbehandlingstid på forventeligt ca. 15 arbejdsdage. Det begrundes Kommunen med, at høringsparterne skal have rimelig tid til at indgive høringsvar.

Kommunen understreger at vejejer altid er sagspart – og tilstødende grundejer/e kan være part, hvis adgangsforholdene til ejendom/matrikel

begrænses eller hvis de vil opleve væsentlige gener af det opstillede materiel. I langt de fleste tilfælde vil kun vejejer være sagspart.

Det tilføjes dog, at ansøger kan forkorte sagsbehandlingstiden ved at indsende en forhåndsgodkendelse fra sagens parter, da forvaltningen så ikke skal sende den påtænkte afgørelse i partshøring. ■

## Du skal være opmærksom hvis du vil høres

Hos Grundejerens.dk er der glæde over at Kommunen nu indfører ny praksis. Forhåbentlig medfører det, at vi vil se færre eksempler på manglende partshøringer af vej- og grundejerne på de private fællesveje.

Det er dog vigtigt at være opmærksom på at det også stiller krav til dig som vejejer og grundejer.



### DU SKAL VÆRE REGISTRERET

Betingelsen for at du overhovedet modtager en høringsforespørgsel er, at du er registreret i Tingbogen som vejejer og/eller grundejer.

Er du er i tvivl om du er registreret i Tingbogen som ejer? Eller er du i tvivl om hvordan du bliver det? Så er der hjælp at hente i sidste udgave af medlemsmagasinet fra Grundejerens.dk. Her er der nemlig en artikel der giver en grundig indføring i hvad der skal til, for at være korrekt registreret i Tingbogen.



### DU SKAL VÆRE HURTIG

Du skal også være opmærksom på, at fra det tidspunkt du modtager en høringsanmodning i din e-boks, har du kun syv dage til at svare. Hvis du ikke svarer inden fristens udløb, vil det blive betragtet som, at du ikke har indvendinger mod ansøgningen. ■





KORT  
NYT



## Nordea-fonden støtter det gode liv i byerne

Med Her gror vi-puljen støtter Nordea-fonden borgerdrevne initiativer, som skaber flere grønne åndehuller og styrker fællesskabet i byen. Steder, hvor natur og mennesker kan gro side om side.

Nordea-fonden søger ansøgere med Initiativer der kan komme mange til gode, bidrage til flere grønne og blå samlingssteder og styrke biodiversiteten i byerne.

Fonden beskriver initiativerne som noget der kan ske mellem boligblokke, i byparken eller ved gadekæret. Det kan f.eks. være:

- Friluftsbade, der muliggør aktiviteter året rundt.
- Byhaver, der skaber grønne opholdssteder.
- Drivhuse, hvor byboerne kan dyrke både grøntsager og naboskab.
- Legepladser, der skaber oplevelsesrum for børn og biodiversitet.
- Fiskebørnehaver, der forbedrer levestederne for fisk.

Her gror vi-puljen uddeles for anden gang. Denne gang er der 75 mio. kr. i puljen, og Nordea-fonden forventer at støtte mere end 100 projekter i byerne.

Der er masser af information og inspiration til hvordan din forening kan få del i midlerne fra fonden her: <https://nordeafonden.dk/soeg-stoette/her-gror-vi-puljen> ■

### TIDSLINIE FOR KOMMENDE ANSØGNINGER TIL NORDEA-FONDEN

#### Vurdering

Indsend jeres projektidé



Vi svarer inden 5 hverdage



#### Ansøgning

Log ind og ansøg – benyt tjeklisten



Jeres ansøgning behandles



#### Svar

I får svar



#### Ansøgningsfrister:

4. januar 2024  
6. februar 2024  
5. marts 2024  
16. april 2024

Svar:  
Februar 2024  
Marts 2024  
April 2024  
Maj 2024



### GEMT PERLE

På restaurant l'Alsace er der karakter, hjertevarme og smage, som trækker på det franske køkken.

Gemt i charmerende Pistolstræde findes en sjælden gammel københavnerstemning hvor toppede brosten, håndplukkede vine og specialiteter forenes.

### MØDE

Store som små bydes velkommen på l'Alsace, hvor rammerne er perfekte til både forretningsmiddage, bestyrelsesmøder og privater fejring fra 8-40 personer.

### BOOK I DAG

Ved reservation oplys "grundejerforening" så giver vi et glas bobler.

Instagram



Hjemmeside



KORT  
NYT



## Hvilke flag må du hejse?

Mon ikke de fleste ejere af en flagstang indtil nu har haft opfattelsen af, at der var grænser for hvad man kunne flage med? Må man for eksempel hejse et andet lands flag i haven? Det har Højesteret nu taget stilling til.

Det hele begyndte da Martin Hedegård besluttede sig for, at kærligheden til amerikansk kultur skulle *flashes* og lod Stars and Stripes stige til tops i flagstangen i villahaven i Kolding.

Det betød, at han endte i retten. I Landsretten blev han dømt for at overtænde bekendtgørelse 110 fra 1915.

På grund af afgørelsens principielle karakter endte sagen i Højesteret, som den 22. juni 2023 afsagde den endelige dom. Den konkluderede, at der ikke findes lovhjemmel, der kan forhindre Martin – og alle andre flagstangsejere – i at hejse et hvilket som helst flag de har lyst til. Inklusiv sørøverflag, firmaflag og andre landes flag.

Som følge af dommen har Justitsministeriet bl.a. ophævet bekendtgørelsen fra 1915, der indeholder forbuddet, og på et senere tidspunkt vil der blive taget stilling til det videre forløb i forhold til fremtidige regler for flagning.

### Fri flagning for alle

Det betyder, at der nu frit kan flages med udenlandske flag. Det betyder også, at det fortsat er tilladt at flage med det ukrainske flag, som der i en længere periode har været givet en generel tilladelse til at flage med.

Udfaldet af Højesterets afgørelse, kan blandt andet henføres til, at reglerne om flagning ikke fremgår af en samlet lov, men derimod findes spredt i en række forskellige forskrifter.



Man kan vel sige, at med Højesterets dom har man imødekommet hensynet til ytringsfriheden – også hvad flagning angår.

Nu forventes det at Justitsministeriet, i nærmeste fremtid, fremsætter forslag til en klar lovgivning, om hvilke regler der skal gælde for flagning i Danmark

Indtil da kan man jo vælge at skæve til de uskrevne regler der knytter sig til, hvordan vores nationalflag bør behandles. Dem kan du blandt andet blive mindet om her:

<https://www.bolius.dk/flagstaenger-og-flagregler-19406>

## Hvordan bliver I flere til jeres generalforsamling?

Grundejeren.dk har indgået et samarbejde med Rådet for Godt Indeklima. Medlemmer får 25 % rabat på foredrag om indeklima.

Start jeres generalforsamling med 25-30 min. oplæg om husstøvmider, skimmelsvamp, radon, kemikalier m.v. Selvfølgelig med fokus på gode indeklimavaner, der minimerer problemerne.

Læs mere på [www.godtindeklima.nu](http://www.godtindeklima.nu)

Skriv til [kaare@godtindeklima.nu](mailto:kaare@godtindeklima.nu)

eller ring på tlf. 22 81 10 27.

## Rådet for Godt Indeklima



Du deler seng med flere end du tror – husstøvmider er en hyppig gæst i sengetøjet og kan forårsage alvorlig allergi.





KØBENHAVNS KOMMUNE

## Line Barfod: Vi skal bevare villakvarternes udtryk

Kære grundejere

I en leder i august under overskriften "Kampen fortsætter" skrev jeres formand Jacob Gorm Larsen, at et politisk flertal i Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune har besluttet at afskaffe reglen om, at villagrunde ikke må være under 600 m<sup>2</sup>.

Det er en misforståelse.

Et politisk flertal besluttede med Kommuneplanen 2019, at grunde i villakvarterer som minimum skal være 600 m<sup>2</sup>. Formålet var at modvirke spekulationsbyggeri og en alt for tæt by, hvor hver en grøn plet er bebygget.

Den nationale byggeklogehed, der hører under Erhvervsministeriet, har imidlertid besluttet, at Teknik- og Miljøforvaltningen ikke kan afvise en ansøgning om at udstykke en villagrund med henvisning til kommuneplanens bestemmelser om, at en villagrund ikke må være under 600 m<sup>2</sup>.

Det betyder, at Københavns Kommune i eksisterende, udbyggede villakvarterer er nødt til at se på, hvad der er sædvanligt for et område.

Hvis forvaltningen fremover modtager en ansøgning om at udstykke en grund, vil den derfor se på størrelsen på de øvrige grunde i området og lade det være rettesnor for, hvad der kan gives tilladelse til.

Med Byggeklogehedens afgørelse kan Københavns Kommune desværre ikke håndhæve det skærpede krav til mindstegrundstørrelser i kommuneplan 2019 i eksisterende villakvarterer, hvor de sædvanlige grundstørrelser er mindre end 600 m<sup>2</sup>.

Det vil gøre det sværere at undgå meget små grunde i de eksisterende villakvarterer, og det synes jeg er ærgerligt.

Men Københavns Kommune skal selvfølgelig overholde reglerne.

Jeg er enig med jer i, at vi skal undgå spekulationsbyggeri.

Vi skal bevare villakvarternes udtryk og sikre, at der stadig er grønt mellem husene og undgå, at velfungerende huse bliver revet ned og erstattet med tæt bebyggelse.

Derfor var jeg glad for at mødes med repræsentanter fra Grundejeren.dk i slutningen af oktober og sammen vende udfordringerne.

Venlig hilsen  
Line Barfod (EL)  
Teknik- og Miljø-  
borgmester  
i Københavns  
Kommune



## Undgå tvivl og tvist. Spørg en jurist.

Hos BuusMark har vi stor erfaring indenfor rådgivning af grundejerforeninger og vejlaug. Som husadvokater for 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 · 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



Statsaut. Revisorer  
www.ri.dk



## Vær opmærksom på din vej – så er du guld værd

Hvert år begås der indbrud i københavnske hjem. Den bedste måde at holde tyvene væk er opmærksomme naboer. Op mod hvert fjerde indbrud forebygges nemlig af opmærksomme naboer. Her er gode råd til, hvordan du som opmærksom nabo kan mindske risikoen for indbrud på din vej.

**T**ænker du over, hvordan dit hus er sikret mod indbrudstyve? Holder du øje med, hvem der færdes i jeres nabolag? Har du en aftale med naboer om at holde øje med hinandens hjem? Eller har du faktisk oplevet at have indbrud i dit hjem?

Selv om antallet af indbrud de seneste år er faldet markant, er der nu en stigning i københavnske hjem, der bliver endevendt. Særligt de mørke måneder og julen er højtid for indbrudstyve.

### Oplæg og materiale

Det er muligt at få et indbrudsoplæg ud i jeres grundejerforening helt gratis fra Bo Trygt. Det eneste krav er, at I er 10 mennesker, der ønsker at høre mere om, hvad I kan gøre for at være opmærksomme på jeres nabolag. Læs mere [www.botrygt.dk/korps](http://www.botrygt.dk/korps).

Hvis I ønsker at modtage mere kampagnemateriale, så I selv kan hænge det op, eller hvis I har spørgsmål, kan I kontakte projektleder Amalia Kristiansen på [wd0d@kk.dk](mailto:wd0d@kk.dk)

### Opmærksomme naboer virker

Det, der virker allerbedst, er at være en opmærksom nabo. Her får du tre enkle, men effektive råd, der kan mindske indbrud i dit område:

1. Vær synlig i dit nabolag. Hils på alle, du møder – også dem, du ikke kender
2. Brug Nabohjælps app til advarsler og feriehjælp, når du ikke er hjemme
3. Installer sensorstyret lys udenfor huset, så tyven ikke kan gemme sig

### Indbrudstyve går efter guldet

De mørke måneder og juletid er ofte forbundet med hyggeligt samvær. Desværre sker der også flere indbrud på denne tid af året, fordi indbrudstyve kan arbejde i ly af mørket. Og med en stigning i indbrudstallet i København, er der ekstra god grund til at gøre, hvad vi kan for at indbrudssikre.

Derfor har Københavns Kommune i samarbejde med Københavns Politi, Nabohjælp og Bo Trygt igangsat kampagnen 'Indbrudstyve går efter guldet' med effektive råd til københavnere om at være opmærksomme naboer og passe på hinandens hjem. ■

## Nedsæt risikoen for indbrud

Der er flere huskereglere for at mindske indbrudsrisiko. Her får du nogle af de mest udbredte i følge Falck, Verisure og Boliga/Dingeo:

### Tænd lyset

Et mørkt hus er et sikkert tegn på, at der ikke er nogen hjemme. Lad et par lamper være tændt, når du forlader huset. Lad radioen spille.

### Udendørs belysning

Udendørsbelysning med tænd/sluk-føler skræmmer tyven. Når udendørslyset tænder, virker huset beboet og naboer får bedre mulighed for at opdage et eventuelt indbrud i tide.

### Tjek dine døre og låse

Husk at alle dine yderdøre skal sikres, også køkken- og hoveddøre. Yderdøre bør have to låse. Gode og sikre låse er borebeskyttede og har en høj dirke- og kopieringssikkerhed.

### Sikre vinduer i stueplan

Vinduer i stueplan er lette indbrudsveje. Du bør sørge for at dine vinduer har solide hasper, helst med låseanordninger eller særlige haspesikringer.

### Skjul værdigenstande der frister tyven

Pas på med at udstille dine værdigenstande. Især hvis du er bortrejst, bør du placere dine værdigenstande, så de ikke er synlige fra vinduerne.

### Tjek dine kældervinduer

Du bør sikre dine kældervinduer, da det er en oplagt indbrudsvej. Hvis de ikke skal kunne åbnes, kan du skrue dem fast med vinkelbeslag og/eller forsyne dem med jernstænger eller gitre.

### Hæng vasketøjet frem

Med vasketøj på tørresnoren virker det som om du er hjemme. Lav en aftale med naboer om at bruge din tørresnor når du selv er bortrejst – og omvendt.

### Ryd ikke helt op

Lidt uorden, for eksempel legetøj, ugeblade, og en kop får huset til at virke beboet. Du bør ikke være alt for ivrig efter at rydde op, inden du tager væk.

### Tøm postkassen

Når din postkasse ikke bliver tømt, er det et tegn på, at du ikke er hjemme. Lav en aftale med familie, venner eller en nabo om at tømme din postkasse, når du er bortrejst.

### Parker en bil i carporten

Når der holder en bil parkeret i carporten eller foran huset, er der stor sandsynlighed for, at tyven tror du er hjemme. Når du er bortrejst, kan du eventuelt få naboer til at parkere sin bil foran dit hus.

### Fjern haveredskaberne

Lad ikke dine haveredskaber eller en stige ligge frit fremme, så tyven kan bruge dem til at skaffe sig adgang til huset. Lås dine haveredskaber inde i kælder eller udhus. Lås stigen fast.

### Fyld skraldespanden

Når din udendørs skraldespand er tom, eller hvis posen sidder i klemme under låget, er det et tegn på, at du ikke er hjemme. Få familie, venner eller en nabo til at smide en pose i din skraldespand, når du er bortrejst.





# Hvordan undgår du klimakrise i din bolig?



Er du opmærksom på at din bolig kan have et dårligt indeklima? Og hvilke skadelige effekter det kan have på dit og din families helbred? Vi sætter fokus på problemerne og giver dig løsningerne, så du kan få et bedre indeklima. Det er nemlig din egen indsats, der kan gøre den største forskel.

AF MICHAEL MOSSEFIN · SEKRETÆR · GRUNDEJEREN.DK

Der er mange aktiviteter i din bolig, der kan forurene luften til et problematisk niveau. Heldigvis kan forureningen oftest nedbringes væsentligt. Det kræver blot, at du foretager mindre ændringer i din hverdag.

Rygning, madlavning, brændefyring og stearinlys kan give høj partikel-forurening i din bolig. Forureningen øger risikoen for kræft, blodpropper, hjertekarsygdomme, luftvejslidelser, allergiske reaktioner og andre alvorlige sygdomme.

Partikelforurening kan hurtigt spredes til hele boligen. Derfor er det vigtigt altid at holde dørene lukkede til det rum, hvor forureningen skabes, f.eks. køkkenet ved madlavning eller stuen ved brændefyring, stearinlys m.v.

Her får du et overblik over de væsentligste faktorer der kan gøre en forskel for dit indeklima.

## Tobaksrygning og røgelsespinde

Røg indenfor kan gøre både dig og din familie alvorligt syge. Den passive røg i luften, efter du har røget, øger også din og familiens risiko for at blive alvorligt syge. Det bedste er at holde helt op



med at ryge og lade være med at bruge røgelsespinde m.v. Det næstbedste er at gå udenfor og ryge på steder, hvor det ikke generer andre. Hvis du ikke kan gå udenfor, så luft ud med kraftigt gennemtræk ved at åbne vinduer i begge ender af boligen og ryg i et af de åbne vinduer.

## Stearinlys og olielamper

Stearinlys, olielamper m.v. skaber høj indeklimateforurening. Det kan også være skadeligt for dig og din familie.

Forureningsniveauet er højt uanset om lysene er lavet af ægte stearin eller af andre materialer. Du kan erstatte stearinlys m.v. med virkelighedsnære batterilyl eller anden elektrisk hyggebelysning.



Hvis du ikke kan lade være med at bruge stearinlys, så brug så få som muligt og så sjældent som muligt, og hold døren lukket til øvrige rum (undtagen når du lufter ud), så forureningen ikke spredes til resten af boligen.

Luft grundigt ud i 5 min. med gennemtræk tre gange i timen (med åbne vinduer i begge sider af huset), når du bruger stearinlys.

## Brændeovne og pejse

Brændeovne og pejse kan frigive partikler direkte til luften i stuen. Det kan også gøre dig og din familie alvorligt syge. Det er svært selv at opfatte forureningen og den fare det udgør. ►



Forureningen kan forekomme uanset, hvordan du tænder op, og uanset om din brændeovn er ny eller gammel.

Røgsugere ser heller ikke ud til at løse problemet.

Den ultimative løsning er at droppe brændeovnen, pejsen m.v. og bevare hyggen med en eldreven brændeovn eller TV-pejs.

Hvis du ikke kan undvære brændefyring, så luft ud i 5 min. med gennemtræk hver halve time (vinduer åbne i begge sider af huset), når du fyrer.

## Madlavning

Stegning, bagning, ristning m.v. uden brug af kraftig emhætte skaber høj indeklimateforurening, der også kan medføre sundhedsmæssige lidelser for dig og din familie.



Når du laver mad, skal du altid tænde for emhætten indstillet på højeste trin og med aftræk til det fri. Brug også altid brødristeren, bordovne og toastmaskinen under en tændt emhætte på højt trin.

Start emhætten 5 min. før madlavningen startes og lad den køre 10 min. efter maden er færdig (nye emhætter med timer gør dette let).

## Kemikalier

Frigivelse af skadelige kemikalier fra rengøringsmidler, maling, inventar, legetøj, byggematerialer m.v. kan også forurene indeklimaet. Det kan give andre mindre gener som hovedpine, men kan også øge risikoen for kræft, allergier og andre alvorlige sygdomme.

Her er rådet enkelt: Brug så få kemikalier som muligt og benyt primært



kemikalier der indeholder færrest mulige skadelige stoffer.

## Luftfugtighed

Vi mennesker udånder kuldioxid (CO<sub>2</sub>) og vanddamp, når vi trækker vejret. Når vi for eksempel tørrer vasketøj,



bader og laver mad i boligen er det med til at forøge indholdet af fugt i indeluften.

Et for højt indhold af CO<sub>2</sub> i indeklimaet er et tegn på, at der ikke er nok frisk luft i boligen. Det øger risikoen for hovedpine, træthed og koncentrationsbesvær.

Et højt fugtindhold øger desuden risikoen for skimmelsvamp og husstøvmider i boligen. Det kan igen forårsage alvorlige allergiske reaktioner.

## Radon

Radon er en naturligt forekommende radioaktiv luftart, som trænger ind i vores boliger fra undergrunden gennem utætheder i fundamentet. Radon øger risikoen for lungekræft (særligt hos eksisterende og tidligere rygere) og forøger muligvis risikoen for kræft (leukæmi) hos børn.



Du kan selv måle radonindholdet i din bolig med en radonmåler. Den kan blandt andet købes på nettet.

Hvis det viser sig at radonindholdet er for højt i din bolig, kan du modvirke det, for eksempel ved at tætte revner og sprækker og øge ventilationen i boligen.

## Luften udefra

Forurening fra vejtrafik, brænderøg, dieseltog, krydstogtskibe m.v., der fore-

kommer tæt på boligen, kan forurene indeklimaet markant, når vinduerne er åbne, eller hvis din bolig har mekanisk ventilation, der suger forureningen ind i boligen. Lukkede, nye vinduer er tætte og holder ofte forureningen ude.

Hvis du bor ud mod en trafikeret vej, så hold vinduerne lukkede i myldretiden ud mod vejen. Hold vinduerne lukkede, hvis udeluften lugter af brænderøg eller røg fra dieseltog, krydstogtskibe og lignende.

Hvis dine vinduer ikke er tætte, så skift vinduer eller køb eller monter tætningslister fra dit lokale byggemarked.

Har du mekanisk ventilation, så udskift filteret til et bedre filter (HEPA eller EPA filtre) og få evt. monteret et



kulfilter i ventilationen, hvis det er teknisk muligt. Bemærk at filtrene skal skiftes jævnligt.

Tal med din nabo om en god løsning, hvis du lugter naboens brænderøg eller lignende.

Der er masser af muligheder for at forbedre indeklimaet i din bolig. Du finder al relevant information og gode råd på: <https://godtindeklima.nu> ■

Kilde: <https://godtindeklima.nu>

## Gode råd om Indeklima

Beskrivelsen af indeklimaproblemerne, og de gode råd om hvordan du selv kan gøre en indsats for at gøre dit indeklima bedre, stammer fra Rådet for Godt Indeklima.

Rådet er en ny non-profit forening, der er etableret for at hjælpe danskerne med at få et bedre indeklima. Formålet er at indsamle eksisterende viden, generere ny viden og informere om veje til et bedre indeklima.

Rådet for Godt Indeklima er etableret på initiativ af Kåre Press-Kristensen, der er Civilingeniør (miljø), Ph.D., HD(A) og som flere også kender som specialist i klimavej-teknologi.

Ud over Kåre Press-Kristensen består rådets bestyrelse af en række eksperter indenfor området.

Se mere om rådet på <https://godtindeklima.nu>



# 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

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

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

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

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

**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)





# Hvad betyder den nye boligskat for dig?

De fleste boligejere vil opleve, at deres ejendomsvurdering stiger. Men i følge partierne bag boligskatteforliget skal højere vurderinger ikke føre til højere boligskat i overgangen til de nye boligskatteregler. Derfor har Folketinget vedtaget nye skatteregler, som angiveligt skal beskytte din boligøkonomi.

AF MICHAEL MOSSEFIN · SEKRETÆR · GRUNDEJEREN.DK

Det er de nye ejendomsvurderinger der danner grundlag for en ny beregning af din boligskat. For at sikre at beskatningsgrundlaget ikke stiger, når de nye ejendomsvurderinger kommer, er der indført et forsigtighedsprincip, der gør, at du kun bliver beskattet af 80 procent af værdien. Det vil sige, at hvis din bolig bliver vurderet til fire millioner kroner, så vil du kun blive beskattet af et beløb på 3,2 millioner kroner.

## Indefrosset grundskyldstigning

De nye boligskatteregler får betydning både for din betaling af ejendomsskat (grundskyld – betales ud fra grundværdi) og ejendomsværdiskat. Ejendomsskatten bliver fremover en del af din forskudsopgørelse, ligesom ejendomsværdiskatten allerede er i dag.

Grundskylden er den boligskat, du skal betale af værdien på din grund.

Den vedrører altså ikke selve ejendommen, kun den jord, som dit hus ligger på. Derfor beregnes grundskylden også i grove træk ud fra den værdi, som din grund er vurderet til.

Hvis grundens værdi er højere i den nye vurdering end i den gamle, vil din grundskyld i princippet stige. Det er her politikerne har lavet en række regler, der gør, at skatten ikke må stige. En eventuel stigning i grundskylden bliver derfor indefrosset rentefrit frem til 2024. Det vil sige, at den først skal betales, når du sælger boligen, og altså uden renter.

## Udskydelse af ejendomsværdiskat

Den anden boligskat er ejendomsværdiskatten, som du betaler af værdien af selve din bolig. Ejendomsværdiskatten vil ikke blive ændret i denne omgang. Ved udskydelsen af boligreformen blev

det besluttet, at de nye vurderinger ikke kommer til at danne grundlag for ejendomsværdiskatten før i 2024.

## Skatterabat indtil du sælger

Det sidste hovedpunkt i boligskatteaftalen betyder, at du som eksisterende boligejer ikke må betale mere i boligskat i 2024 end i 2023. Det betyder, at du som minimum kan fastholde din skattebetaling fra 2023. Du opnår altså en skatterabat som du får du hvert år, frem til du sælger din bolig.

## Forsigtighedsprincip og lavere satser

De nye boligskatteregler betyder, at du i 2024 skal betale skat beregnet på grundlag af din ejendomsvurdering for 2022. Vurderingen vil typisk være højere end tidligere år, og derfor indføres der et forsigtighedsprincip, hvor der automatisk trækkes 20% fra din ejendomsvurdering, inden der beregnes skat. Med de nye ejendomsvurderinger følger også væsentligt lavere satser på både ejendomsværdiskatten og den gennemsnitlige grundskyldspromille.

## Beregn din boligskat

Prøv Skatteministeriets boligskatteberegner, og se, hvad du typisk skal betale i boligskat i din kommune i 2024: <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/nye-boligskatteregler-i-2024/boligkoeb-vaer-opmaerksom-paa-aarskiftet/ny-bolig-i-2024-hvad-sker-der-med-skatten> ►

Kilder: *Boligsiden.dk* og *Totalkredit.dk*





# Vurderingerne stiger og boligskatten bliver lavere

Hvis vi kigger på, hvordan Vurderingsstyrelsen selv formulerer det, så får de fleste boligejere en lavere boligskat, selvom ejendomsvurderingerne stiger. Vurderingsstyrelsen forklarer det på denne måde:

AF MICHAEL MOSSEFIN · SEKRETÆR · GRUNDEJEREN.DK

Ejendomsværdiskatten og grundskylden beregnes som en procentdel af din ejendomsvurdering. Det kalder vi skattesatsen. I 2024 bliver satserne sat ned. Det betyder lavere boligskat for 4 ud af 5 boligejere – selv hvis ejendomsvurderingerne stiger.

## Skatterabat til resten

Nogle steder er ejendomsvurderingerne steget så meget, at skatten ville stige, selvom satserne er sat ned. Men her bliver du beskyttet af en skatterabat, der holder skatten i ro. Rabatten trækkes fra din boligskat hvert år, så længe du ejer ejendommen. Den skal ikke betales tilbage.

## Hvis priserne på boligmarkedet stiger

I fremtiden kan din ejendomsvurdering blive højere, hvis priserne på boligmarkedet går op. Sker det, vil boligskat også stige. Den stigning kan du vælge at indefryse med et lån, så du bliver ved at betale det samme i løbende boligskat.

Hvis du hidtil har indefrosset din grundskyld, fortsætter låneordningen automatisk. Du kan selv vælge indefrysningsslånet til eller fra på din forskudsopgørelse for 2024.

Det nye er:

1. Du kan indefryse stigninger i både ejendomsværdiskat og grundskyld.
2. Fra den 1. januar 2024 kommer der renter på ny indefrysning.

## Se din nye boligskat på forskudsopgørelsen

Du kan se, hvad de nye regler betyder for din boligskat, når du får forskudsopgørelse 2024.

I 2024 skal du betale skat af den offentlige ejendomsvurdering for 2022. Men den er ikke klar. Derfor betaler du i første omgang skat af en foreløbig vurdering.

## Mere enkel opkrævning

Med de nye skatteregler bliver hele din boligskatteopkrævning samlet i staten. Det betyder, at du betaler grundskylden løbende via forskuds- og årsopgørelsen i stedet for at få en opkrævning fra kommunen. ■

Kilde: *Vurderingsportalen.dk*

## ...og dog! Ingen skattereform uden en bombe

Midt i november afslørede DR, at den meget omtalte rabat, som Vurderingsstyrelsen har lovet boligejerne i forbindelse med indførelsen af de nye boligskatteregler, kan vise sig at blive helt forkert. Det kan udløse et skattesmæk der kan ramme mange tusinde boligejere, hvilket fik DR til at kalde det en skjult skattebombe under boligejerne.

Det er åbenbart også et problem skattevæsenet har kendt til længe. Dog uden at informere offentligheden om det. Og det møder naturligvis kritik fra forskellige sider.

### Risiko for at rabatten er for høj

Den omtalte rabat gives, hvis du samlet set står til at betale mere i boligskat til næste år. Men fordi skattevæsenet ikke kan nå at lave regnestykket for den samlede stigning i år, risikerer du at få en rabat, der er for høj.

I følge DR bliver din rabat udregnet forkert, hvis din grundskyld falder og din ejendomsværdiskat stiger. Eller omvendt.

Hvis din ejendomsværdiskat fx. stiger med 10.000 kr., og din grundskyld falder med 15.000 kr., så burde du ikke få skatterabat, men alligevel ender du med at få 10.000 kr. i rabat.

### Indkræves som restskat

Hvis du får en forkert rabat i 2024, vil pengene senere blive indkrævet som restskat på din årsopgørelse. Alternativt kan restskatten indefryses.

Det er først fonyligt, og efter DR's omtale af problemet og den efterfølgende kritik, at Vurderingsstyrelsen har valgt at informere om problemet. Det sker i en meddelelse på Vurderingsportalen, som du kan se her: <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/nye-boligskatteregler-i-2024/overblik-de-nye-boligskatteregler/skatterabat/restskat-ved-tvaer-gaaende-skatterabat>.

Kilde: *dr.dk*

# Uretfærdig skat på private fællesveje

Når kommunen har udgifter til renovering af kommunale veje, får de moms refunderet af staten. Det samme gør sig ikke gældende, når private fællesveje skal renoveres. Her må grundejerne betale moms. Det skaber en uhensigtsmæssig og uretfærdig ulighed, som bør ændres.

AF PER EJSING OLSEN · GRUNDEJERFORENINGEN HØJVANG

Borgere i områder med private fællesveje betaler selv for etablering, renovering og løbende vedligeholdelse af deres private fællesveje. Borgere i områder med kommunale veje betaler til vejene via den kommunale indkomstskat.

Borgere i områder med private fællesveje betaler herudover moms til staten på pt. 25% af udgifterne. Kommuner får refunderet moms fra staten på deres udgifter vedrørende kommunale veje og betaler således ikke moms.

Dette giver en uhensigtsmæssig og uretfærdig momsmæssig ulighed mellem borgere i og udenfor områder med private fællesveje.

## Hvordan fjernes uligheden?

Dengang private fællesveje blev til ved lov, var det ikke noget problem, da moms dengang slet ikke eksisterede. Senere er moms introduceret og gradvist vokset i størrelse.

Uligheden bør fjernes. Det kan gøres ved at grundejerforeninger, andelsboligforeninger og lignende organisationer kan få refunderet moms på pt. 25% på udgifter knyttet til etablering, renovering og vedligeholdelse af deres private fællesveje.

## Er private fællesveje virkelig private?

Private fællesveje findes over hele landet. I København er der meget store områder i udkanten af byen. f.eks. på Amager og i Brønshøj, Vanløse, Valby osv. Der er tale om veje, der er omfattet af nøjagtig samme regler som kommunale veje, hvor der er fuld offentlig adgang. Mange af vejene benyttes af offentligheden til gennemkørsel.

Myndighederne følger op på overholdelse af reglerne og på kvaliteten af vedligeholdelse af disse veje. Og de giver påbud, hvis tingene ikke er i orden. Beboerne har ikke ret til at bestemme over vejene, men har alene pligt til at vedligeholde dem.

Det er ikke denne pligt, der anfægtes her, men alene skatten på 25%, der opkræves på omkostninger ved overholdelse af pligten.

## Hvilke udgifter bør være momsfri?

Udgifterne til private fællesveje omfatter typisk renovering og vedligeholdelse af selve vejen, kantsten, overkørsler og fortove samt regnvandsbrønde inklusiv grenrør frem til tilslutning til offentlig kloaksystem. Det er disse omkostninger, hvor der burde være momsrefusion.

Udgifter til børnearrangementer, sommerfest og lignende er rene private udgifter, hvor der selvfølgelig ikke skal være momsrefusion.

## Hvordan kan systemet styres?

Grundejerforeninger, andelsboligforeninger mv. har alle et CVR-nummer og er registreret i VIRK og hos SKAT. Refusion af moms kunne ske ved at foreningerne rapporterer udgifter herunder dokumentation til SKAT, som herefter udbetaler moms til foreningens NEM konto. Rapportering kan let ske i et tilpasset IT-system.

## Hvem er berørt?

Beboere i områder med private fællesveje omfatter alle former for mennesker og boligtyper. Det er ejerboliger i form af villaer og flerfamiliehuse og ejerlejligheder samt andelsboliger og lejere i udlejningsejendomme.

## Hvor mange penge taler vi om?

Der er ikke tale om småpenge. I Danmark findes der over 20.000 km private fællesveje.

Omkostningerne til renovering og vedligehold vil selvfølgelig variere. Hvis man forsigtigt forudsætter en årlig gennemsnitlig omkostning på 25 tkr. pr. km vil den årlige samlede udgift på landsplan overstige 500 mio. kr. Og moms heraf vil være 125 mio. kr.

## Hvad er fordelene?

Udover skattemæssig ligestilling af borgere i samfundet vil momsrefusion føre til øget aktivitet med vedligeholdelse og renovering af private fællesveje. Det vil gavne beskæftigelsen og de erhvervsvirksomheder, der udfører arbejdet.

Øget aktivitet med renovering og vedligeholdelse vil også føre til bedre kvalitet af veje og fortove og dermed større sikkerhed for trafikanter og gående.

## Hvorfor er vejslitage blevet værre?

Oftentimes har private fællesveje, i hvert fald i København, en dårlig grundlæggende kvalitet, da de i sin tid blev etableret med den såkaldte vejbelægning af typen makadam. Dette indebærer stor sårbarhed overfor tunge køretøjer. Den nyligt etablerede mere detaljerede affaldssortering i husholdningerne har medført en betydelig stigning i slitagen, fordi antallet af renovationsbiler på vejene er steget markant, især i blandede områder, da villaer og udlejningsejendomme har forskellig tømningssordning og dermed også dobbelt antal renovationsbiler. Det fører til øgede udgifter for grundejerne, hvilket delvis kan kompenseres ved momsrefusion på omkostningerne.

## Hvad kan du gøre?

Formålet med dette indlæg er at sætte fokus på og skabe debat om den uhensigtsmæssige opkrævning af moms på udgifter vedrørende private fællesveje. Herudover er håbet også, at læserne vil medvirke til at bringe uretfærdigheden frem over for forskellige politikere og andre beslutningstagere, så forskelsbehandlingen kan ophøre – hellere i dag end i morgen. ■







# Vi kan alle bo mere bæredygtigt

Boligen er et vigtigt punkt på vejen til en mere bæredygtig livsstil, så vi kan efterlade en sundere klode til kommende generationer. Men hvad er det konkret, vi skal gøre? Og handler det kun om sure fravalg? Vi ser nærmere på, hvordan vi alle kan bo mere bæredygtigt.

AF KASPER JØRGENSEN · JOURNALIST OG JULIE TROLLE BODING · JOURNALIST · BOLIUS

Du låser dig ind ad hoveddøren og tænder lyset på kontakten. Du mødes af et køligt rum og griber ud efter termostaten på radiatoren, som får et lille vrid. Poserne med indkøbsvarer stiller du på det nylagte køkken-gulv og leder efter slikposen, der skal akkompagnere dig i sofaen, mens du streamer den nyeste episode af dit favoritprogram på tv'et.

Det er ikke et urealistisk scenarie i et helt almindeligt dansk hjem. Få tænker dog over, at alt i denne scene har en effekt på vores klima. De fysiske ting i vores hjem, produkterne og fødevarer, vi køber, energien i stikkontakterne og internetforbindelsen, der transporterer levende billeder på tværs af verden, efterlader alle et CO<sub>2</sub>-aftryk og kan gøres op i det store klimaregnskab.

Men der er grund til at tænke over det. For ved at tænke over det – ikke kun når vi tænder lyset, skruer op for varmen og streamer i sofaen, men også når vi går i gang med de store

renoveringsprojekter – kan vi alle være med til at bo mere bæredygtigt. Og på den måde kan vi alle være med til at løfte vores del af ansvaret, påpeger Nina Kovsted Helk, filantropidirektør i Realdania. Foreningen har fokus på bæredygtighed i en lang række af de projekter, den støtter, herunder en stor, ny indsats med titlen "Bo Bæredygtigt", som er et samarbejde mellem Viden-centret Bolius og Realdania.

– Klimaforandringerne har gjort, at vi er nødt til at omstille vores adfærd og vores måde at bo på denne jordklode. Det gælder helt op til de store nationale og internationale beslutninger om, hvordan vi skruer vores samfund sammen. Og det gælder helt ned i det daglige valg og den enkeltes adfærd, siger Nina Kovsted Helk.

## Dit CO<sub>2</sub>-aftryk skal reduceres

Det er nemt at kigge ud ad vinduet og se, at vi de senere år har fået mere ekstremt vejr her i landet. Men er det

virkelig noget, vi behøver at ændre mit liv for? Svaret er, at det ikke kun er din livskvalitet, der er på spil, men derimod de kommende generationers – dine børn, børnebørn og den del af dit stamtræ, du endnu ikke har mødt.

I Danmark har hver dansker ifølge beregninger fra 2021 lavet af den grønne tænketank CONCITO et gennemsnitligt CO<sub>2</sub>-aftryk på 13 tons hvert år. Det er en uhåndgribelig størrelse at vurdere for de fleste. Men ifølge forskere skal det tal reduceres til 3 tons i 2050 for at holde klimaforandringerne fra døren.

## Mere vedvarende energi

I 2014 var det gennemsnitlige CO<sub>2</sub>-aftryk ca. 17 tons om året. Aftrykket er altså faldet frem til 2021. Det skyldes overordnet set, at der er kommet mere vedvarende energi i Danmark, men ikke en ændring i vores forbrugeradfærd.

Ud af de 13 tons er der en del, vi hver især ikke selv kan ændre på. Det er ▶

fx den CO<sub>2</sub>-udledning, der er forbundet med sundhedsvæsenet, undervisning og offentlige tjenester. Alligevel kan vi godt være med til at gøre en forskel – og her handler det ikke kun om at skære ned på flyrejser og røde oksestegsbøffer, men også om, at bæredygtighed bliver en del af vores liv i boligen.

– Boligen har utrolig stor betydning for vores liv og vores oplevede livskvalitet, fordi vi tilbringer rigtig meget af vores tid der. Derfor har boligen også afgørende betydning for selve omstillingen af vores adfærd, siger Nina Kovsted Helk og peger på, at det fx ikke nytter noget at producere bæredygtige materialer, hvis ingen køber dem.

– Undersøgelser viser, at rigtig mange danskere gerne vil omstille sig og leve mere bæredygtigt, men de ved ikke hvordan. Der mangler viden om, hvad der egentlig er bæredygtigt. En af grundene er, at vores viden hele tiden ændrer sig. En anden grund er, at det kan være komplekst at finde ud af, hvad der er mest bæredygtigt. Men hvis valget stopper ved, at det er komplekst, kommer vi ikke videre, siger Nina Kovsted Helk.

#### Valg der ikke behøver at ruinere dig

Vi hører hver dag om et grønnere Danmark i medierne, store politiske mål for den grønne omstilling præsenteres, og alle virksomheder prøver at få en bæredygtig profil. Alligevel findes der endnu ikke en komplet manual på hylenderne for forbrugere, som kan guide os gennem de udfordringer, vi står midt i. Men det skal ikke forhindre os i at gøre noget. Vi kan gøre bæredygtige ting på både stor og lille skala – og det behøver

ikke at være handlinger eller investeringer, der forringer din livskvalitet eller ruinerer dig.

#### Sæt fokus på de valg, du træffer

– Ved at tænke over de valg, vi træffer, kan vi leve mere bæredygtigt. Måske kan du vente nogle år med at skifte dit køkken? Eller du kan sikre dig, at træet til din nye carport er bæredygtigt træ? Eller du kan spare lidt på strømmen og varmen? Bæredygtighed handler grundlæggende om, at vi skal være bevidste om vores forbrug af ressourcer og energi, siger Henrik Bisp, fagekspert i bæredygtighed i Videncentret Bolius.

Det har kostet både ressourcer og energi at producere alle ting og sager – uanset om det er noget, vi bygger med, eller noget, vi bruger i boligen. En mere bæredygtig vej er derfor at bruge mindre – eller måske endda helt lade være med at købe eller gøre noget.

#### Et bæredygtigt liv kan øge din trivsel

Betyder det så, at vi skal opgive en hel masse – et nyt køkken, ferien til Thailand eller bare streaming af favoritserien? Både ja og nej, mener Simon Elsborg Nygaard, der er bæredygtighedskonsulent og ekstern lektor ved Psykologisk Institut på Aarhus Universitet.

– Der er nogle, der mener, at det bæredygtige liv handler om at gøre mindre af det, vi godt kan lide at gøre, fx ikke at flyve på den ferie, man har lyst til, eller ikke spise det kød, man har lyst til, og at bæredygtighed dermed bliver associeret med et dårligt liv. Men der er også en anden tendens, nemlig at det gode liv handler om at leve i overensstemmelse med sine værdier, herunder at man ikke ødelægger planeten, og



at man skærer det overflødig væk og i stedet overvejer, hvad det virkelig er i mit liv, der giver mig trivsel, forklarer Simon Elsborg Nygaard.

Da velstand og forbrug har gået hånd i hånd sammen op og ned gennem årtierne, er der et dominerende billede af, at det gode liv er forbundet med at have et stort hus med to biler, et nyt køkken og et stort forbrug.

#### Ting giver ikke nødvendigvis trivsel

Men når man først har opnået et grundlæggende materielt niveau, kommer følelsen af et godt liv først og fremmest fra ikke-materielle faktorer. I stedet kan det for eksempel handle om, at man oplever mening i livet, at man føler sig som en del af nogle fællesskaber, og at man lever i overensstemmelse med sine værdier.

– Trivsel kommer ikke automatisk af alle de ekstra ting, man køber. Ofte føler folk endda et pres for at se ud eller bo på en særlig måde. Men alene det at sætte sig ud over det pres gør, at man kan forbruge mindre og opleve en højere grad af trivsel. Når du forbruger, giver det altså kun trivsel, hvis du køber ting, der for eksempel passer til dine værdier og til det, der giver dit liv mening, forklarer Simon Elsborg Nygaard.

#### Forbrug lidt mindre

Det rigtige at gøre nu, ude i de danske hjem, er at være opmærksom på at tænke bæredygtigt så mange steder, det giver mening. Selvom det kan være svært at se, man gør en forskel ved at vælge at beholde køkkenet lidt længere, så gør det en forskel.

Udfordringen er, at det ikke nytter noget at vente med at udskifte køkkenet og så i stedet bruge opsparringen på en tur til Thailand, ligesom det også belaster miljøet, når vi bruger de udbetalte feriepenge på nyt tøj, da tøjproduktionen står for 10 procent af ►







verdens samlede CO<sub>2</sub>-udledning. Men hvis du forbruger lidt mindre, behøver belønningen ikke kun at være en renere samvittighed, men måske også et renere hjem.

– I stedet for at købe et nyt fjernsyn eller et nyt køkken kan du overveje at bruge pengene på en barnepige eller hjælp til rengøring. Så får du ekstra tid til at være sammen med din familie, samtidig med at du er bæredygtig, og på den måde kan trivsel og et godt liv hænge sammen med bæredygtighed, siger Simon Elsborg Nygaard og peger på, at oplevelser som at tage i biografen eller teateret også både er bæredygtigt og kan løfte trivslen.

Det betyder ikke, at du aldrig må købe nye T-shirts eller udskifte dit køkken – men at du altid bør overveje, om du kan undvære eller vente lidt. Derudover bør du gå efter kvalitet og huske vedligeholdelse, så du sikrer, at dine nye ting ikke skal skiftes igen om få år, påpeger Henrik Bisp fra Videncentret Bolius.

#### Reparere i stedet for at udskifte

Hvis vi skal kunne leve et liv, der i fremtiden ikke bliver truet af klimaforandringer, så kommer det til at kræve handling fra os alle på både store og små områder.

Der vil være meget, der bliver vendt og drejet frem mod 2050. Og centralt for at nå målet er, at der skal foretages nogle valg. Rigtig mange gør allerede rigtig meget. De sorterer affald, sparer på vandet og maler deres træværk, så det holder længere og ikke skal skiftes. At bo mere bæredygtigt handler i virkeligheden om, at vi skal vænne os til at tænke os om en ekstra gang i alt, hvad vi gør.

– Nogle gange er vi for hurtige til at springe over, hvor gærdet er lavest. Vi gør, som vi plejer, siger Henrik Bisp, fagekspert i Videncentret Bolius.

Fremstår gavlbeklædningen i træ på huset en smule slidt, er vores første tanke at skifte det. Men det kan være, vi i stedet kan rense og slibe det og give det en frisk gang maling. Måske giver det gavlen nogle år ekstra i levetid, men i mellemtiden sparer vi indkøbet af træ til en ny gavlbeklædning, og dermed sparer vi på CO<sub>2</sub>-udledningen, fordi vi forbruger mindre, forklarer Henrik Bisp.

Det kan også være, at vi bliver fristet til at lave en gavlbeklædning med fx brædder i fibercement for at slippe for vedligeholdelsen. Men sådanne brædder koster markant mere CO<sub>2</sub>-udledning at producere end træbrædder, og vi kan skifte en gavlbeklædning flere gange for samme CO<sub>2</sub>-udledning.

#### Små handlinger smitter af

Det handler altså om at tænke os om og gøre alt det, vi i forvejen gør, bare et lille nyk mere bæredygtigt, når det er muligt. Det kan måske virke ligegyldigt, men for det første gør det faktisk en forskel, hvis alle gør det. Og for det

andet er selv de små handlinger med til at smitte af på resten af vores adfærd.

Nu sorterer vi alle i op til ti forskellige typer af affald. Ikke alle tiltag gør lige stor forskel i det store CO<sub>2</sub>-regnskab, men det nytter alligevel noget.

– Når de brugte aviser fx bliver indsamlet og genbrugt i stedet for at blive afbrændt i vores fjernvarmesystem, er der kun en lille miljømæssig fordel. Men det er med til at skabe en holdning til, at selvfølgelig sorterer og indsamler vi vores affald, og den positive holdning til genbrug kan smitte af på en række andre områder, forklarer Søren Dyck-Madsen, seniorkonsulent i den grønne tænketank CONCITO.

#### Renovere i stedet for at bygge

At leve mere bæredygtigt handler nemlig om at træffe en masse små beslutninger, men også at træffe smartere beslutninger.

Det smarte valg kan også eksemplificeres ved at tænke bæredygtigt et af de steder, hvor det virkelig kan betale sig: ved husbyggerier. Det er ofte bedst for miljøet at renovere et gammelt hus fremfor at rive det ned, men er det ikke en mulighed, kan man stadig foretage et grønnere valg.

Selvom langt fra alle opfører en ny bolig, bygges der hvert år tusindvis af nye hjem i Danmark. De færreste vælger at bygge dårlige huse, men alligevel kan klimapåvirkningen på nybyggeri være vidt forskellig. Det forklarer Harpa Birgisdottir, seniorforsker ved Institut for Byggeri, By og Miljø ved Aalborg Universitet (BUILD) og medforfatter til en rapport om 60 bygningers livscyklus, også kaldet LCA.

– Ofte er nybyggede huse lige gode at bo i uanset byggematerialer, der er ►





anvendt i konstruktion og på facaderne. Men vi ved fra vores studier, at hvis du bygger den mindst CO<sub>2</sub>-belastende bolig, så kan du bygge den to en halv gang for det samme CO<sub>2</sub>-forbrug, det koster at bygge det mest klimabelastende hus. Det viser, at hvis du tænker dig om, kan du reducere din klimabelastning betydeligt, siger Harpa Birgisdottir.

#### Faresignal ved grøn adfærd

Alle andre, der ikke skal bygge et nyt hus, kan også være med til at gøre en forskel i hjemmet. Her handler det om at kigge på dine energikilder – altså varmforsyningen og strømmen i stik-kontakterne. Sådan lyder det fra Morten Birkved, professor ved Institut for Grøn Teknologi på Syddansk Universitet.

– Det er vigtigt at kigge på, hvordan vi bruger energi i vores boliger. Især energien til varme står for en stor del af vores klimapåvirkning. Hvis man kan skifte fra olie- eller naturgasfyrt til eksempelvis jordvarme, gør det en stor forskel, siger Morten Birkved og uddyber, at klimaproblemerne ikke behøver at være så komplicerede, hvis der tænkes i store løsninger.

– Det mest effektive vil være centrale løsninger. Store solfangeranlæg på marker er bedre end på folks tage. Og studier viser, at vi med en central løsning kunne gøre energiforsyningen for alle i Danmark klimaneutral for en pris på kun 150 kr. om måneden for hver dansker, forklarer Morten Birkved.

Selvom der endnu er mange hjem, der ikke har en grøn varmeløsning

og solceller på taget, ser han dog et faresignal ved vores adfærd, når vi får grønnere energiløsninger i vores hjem.

– Vi ser desværre en tendens til, at når forbrugerne agerer grønt, så bruger de også mere energi. Man giver sig selv en bonus på andre områder, hvis man har taget et grønt valg. Det kan fx være, at fordi man har valgt bilen fra, så synes man, det er okay at tage et længere bad. Og det er ikke smart, siger Morten Birkved.

#### Kan bæredygtighed betale sig?

Selvom det mest bæredygtige i bund og grund på mange områder handler om at gøre ingenting, så er det heller ikke et realistisk scenarie. Vi skal fx væk fra at købe for køkets skyld, men vi

kommer ikke til at stoppe med at købe nye ting. Nogle ting kan ikke findes brugt, ligesom den teknologiske udvikling gør, at der også i fremtiden vil blive købt nye produkter til hjemmet.

Men alt for meget ender med at blive kasseret, selvom det rent faktisk kunne repareres. De fleste har nok set en overfyldt container på genbrugspladsen med vaskemaskiner, køleskabe og tv-apparater, der ikke ser ud til at være udtjent.

Ingeniørforeningen IDA har i 2019 undersøgt, hvad der gør, at danskerne ikke får repareret produkter, men blot køber nyt. Her svarer 53 procent, at prisen på et nyt produkt kontra reparationsprisen har stor eller meget stor betydning for, hvad de vælger. ►

### Hvad er du villig til at gøre for at leve bæredygtigt i din bolig?

Kilde: Kantar Gallup for Videncentret Bolius



er villige til at sortere affald grundigt.



er villige til at spare på vandet og fx tage kortere bade.



er villige til at tilvælge vedvarende energikilder fx sol, vind og jordvarme.



### Produkter af dårlig kvalitet

Det er en observation, som lektor i bæredygtig innovation på Aalborg Universitet Michael Søgaard Jørgensen også har gjort. Han forklarer, at der er flere udfordringer til den bæredygtige livsstil med de produkter, vi køber til hjemmet.

– En del produkter bliver i dag fremstillet i en dårligere kvalitet end tidligere, ligesom de bliver designet på en måde, der gør dem sværere at reparere. Der er ikke nok fokus på, at ting skal kunne repareres, siger han og uddyber, at forbrugerne også har et ansvar for at få ting til at holde længere.

– I dag har vi en rigdom, som gør, at det ikke fylder så meget i vores lønbudget, hvis fx stavblenderen går i stykker. Så køber vi bare en ny. Men hvis man køber en ny uden at klage, får industrien ikke besked om, at de rent faktisk ikke laver produkter, der er gode nok, siger Michael Søgaard Jørgensen.

### Start, når noget går i stykker

Vi kan ikke reparere på fortidens fejl, men vi kan forsøge at ændre måden, vi lever og forbruger på fremadrettet. Selv med al den viden, der findes i dag, kan det virke som en umulig opgave at identificere, hvor man skal sætte ind for at få den klimamæssige besparelse. Men et råd går på tværs af det hele ifølge eksperterne: Køb kun det nødvendige, og køb kvalitet. Brug tingene, så længe du kan, og tænk så bæredygtighed ind, når de har aftjent deres værnepligt, og du skal investere i nyt gulv, køleskab eller varmekilde.

Ifølge bæredygtighedskonsulent Simon Elsborg Nygaard fra Psykologisk Institut ved Aarhus Universitet er en af de store barrierer for at leve mere

bæredygtigt, at mange af os allerede har en bolig. Det er på mange måder et større projekt at gøre boligen mere bæredygtig, end det er at købe en bæredygtig bolig.

I stedet giver det mening at have det i tankerne, når noget går i stykker, forklarer Søren Dyck-Madsen fra tænketanken CONCITO:

– Det er absolut billigst at tænke miljømæssig bæredygtighed og klima ind, når ting går i stykker eller bliver nedslidt. Det gælder også reparationer af vores bolig. Det er der, vi billigst kan gøre den største forskel, hvis vi tænker os om.

### Gør det du kan nu

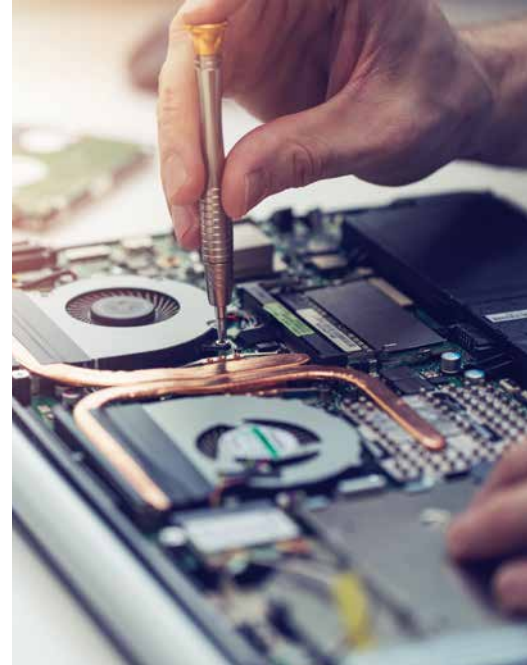
I en travl hverdag kan det være svært at stå i supermarkedet og veje hvert et produkt på klimavægten. Men kan du starte et sted og indtænke den bæredygtige løsning, kan det med tiden sprede sig til flere områder.

– Det her handler ikke om, at vi skal leve i en kedelig, grå verden. Men vi skal tænke over bæredygtighed i alt det, vi foretager os. Og så ligger livskvaliteten i det, der er på den anden side, nemlig at vi gør det her for at sikre, at vores liv på kloden kan eksistere lang tid endnu. Du skal ikke nødvendigvis rydde bordet og gøre alt, men det handler om at være bevidst om alle de bæredygtige valg, du kan træffe i forbindelse med boligen, og så gøre de ting, der giver mening for dig, forklarer Henrik Bisp fra Videncentret Bolius og tilføjer:

– Gør det, du kan nu, og væn dig til det. Og gør så noget mere senere.

### Når vi at gøre en forskel?

Der er syv år til, at politikernes første store mål har sit udløb. I 2030 skal vi



have reduceret vores CO<sub>2</sub>-udledning med 70 procent i forhold til den udledning, vi havde i 1990. Det er et ambitiøst mål, men ifølge den grønne tænketank CONCITO er det realistisk. Her påpeger Søren Dyck-Madsen, at der politisk skal træffes nogle svære beslutninger og laves reguleringer, som fører danskerne frem til at vælge den bæredygtige vej.

– Med de virkemidler, der er lagt frem nu, når vi ikke i nærheden af en reduktion på 70 procent. Men med det, der kan ske fra industrien og virksomhederne med de rette politiske beslutninger, så tror jeg, vi når i nærheden af 70 procents reduktion – formentlig et eller andet sted omkring 60 procent. Hvis vi slet ikke gør noget, når vi et sted i 40'erne, siger Søren Dyck-Madsen og uddyber.

– Hvis man selv gør en bæredygtig indsats, så forventer man også, at politikerne sikrer, at der bliver opstillet nogle rammer og krav, som gør, at andre også gør det. Og at virksomhederne herved kan se et marked for bæredygtige produkter. Moral er godt, men økonomiske fordele ved at gøre det rigtige er nødvendigt.

Det rigtige at gøre nu ude i hjemmene er at tænke bæredygtigt så mange steder, det giver mening. Selvom det kan være svært at se, man gør en forskel ved at beholde køkkenet lidt længere, så gør det en forskel. Og hvis vi fremover skal kunne leve et liv, der ikke bliver styret af klimaforandringer, så vil det kræve handling fra os alle på både store og små områder. ■

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

Videncentret  
**Bolius**





# Bæredygtig førstehjælp til badeværelset

Bæredygtighed er trendy, og derfor bør du overveje, om dit gamle badeværelse kan friskes op frem for at rives ned. Hvis du alligevel bygger nyt, bør du vælge bæredygtige materialer.

AF ULRIK BALTZER · JOURNALIST · BOLIUS

Bæredygtighed i boligen er lige nu en af de mest markante tendenser, siden det såkaldte samtalekøkken blev optaget i den danske retskrivningsordbog for mere end 20 år siden.

Allerede i 2019 viste en undersøgelse af Gallup for Videncentret Bolius, at der blandt danskerne er høj interesse for bæredygtighed generelt og i boligen.

Ved bæredygtighed forbinder de fleste genbrug, ressourceforbrug med omtanke og et mål om at belaste miljøet så lidt som muligt. Det gælder også i badeværelset, hvor det er oplagt at tænke i de bæredygtige baner, hvis du går med overvejelser om at sætte et af boligens vigtigste rum i stand eller bygge nyt.

## Vrid det sidste ud af det gamle

I en undersøgelse, som YouGov har lavet for sanitetsvirksomheden Geberit i 2020, svarer 7 ud af 10 danskere, at miljømæssige overvejelser spiller en vigtig rolle i forhold til badeværelset. Der skeles især til miljøvenlige løsninger, der blandt andet tæller vandbesparende armaturer og i det hele taget miljøvenlige alternativer, hvor det er muligt.

Det kan være svært at mødes om en fælles definition, når vi taler bæredygtighed, så derfor skal vi helt ned på

abstraktionsstogens første trin. Bæredygtighed handler blandt andet om at sikre, at de ressourcer, vi forbruger i dag, ikke skader de næste generations mulighed for at få et godt liv.

– I forhold til byggeriet betyder bæredygtighed, at vi gør en indsats for at arbejde videre med de materialer og ting, vi allerede har fremstillet og udvundet ressourcer til, så de får et længere liv. Det samme princip gælder, når vi taler om at renovere et badeværelse.

– Uanset om du skal have helt nyt, eller du nøjes med at renovere det gamle i mindre etaper, fastslår Henrik Bisp, fagekspert i Videncentret Bolius.

## Bevar, hvis du kan

Det er dokumenteret på tværs af en række studier og undersøgelser, at det er mere bæredygtigt at renovere end at bygge nyt.

I en rapport fra Rambøll konkluderes, at klimaregnskabet falder ud til fordel for renovering frem for nybyg, når man måler den indlejrede CO<sub>2</sub>, dvs. mængden af drivhusgasser, der er bundet til byggematerialerne i deres levetid. Og derfor er det vigtigt, at du før renoveringen stiller dig selv de kritiske spørgsmål.

– Det kan gøre en forskel, at du hele tiden tænker på, hvordan du kan købe

så lidt nyt som muligt eller ting, som er brugte. Og helst i små mængder, når du endelig kører i byggemarkedet for at købe ind, fordi det gamle ikke kan reddes. Hvis du for eksempel kan nøjes med kun at bruge genbrugsfliser i badeværelsets vådzone, hvor det er strengt nødvendigt, er du allerede nået et godt stykke, især i et større badeværelse, siger Henrik Bisp.

På trods af de gode intentioner generelt, er det et af de sværeste rum at tænke bæredygtighed ind i, uden at komme på kant med reglerne. På nogle områder, som for eksempel i forhold til indretning, valg af armaturer og belysning, har du stort set frit valg på alle hylder. Men i forhold til selve konstruktionen af et badeværelse med bruseniche, er der også skrappe regler at tage hensyn til.

– Du kan typisk ikke nøjes med at skifte de gamle fliser til nye, for så bryder du muligvis tætheden i konstruktionen. Du kan heller ikke altid gå på kompromis med materialerne, fordi Bygningsreglementet stiller strenge krav om vandtæthed til både konstruktioner og overflader, forklarer Henrik Bisp.

## Regler spænder ben

Træ er generelt et fremragende og bæredygtigt materiale, der er helt almindeligt at bruge som beklædning i saunaer med intens fugtbelastning og i sommerhuse.

Samtidig ved vi, at produktionen af cement belaster klimaet enormt. ►



## BÆREDYGTIG BOLIGINDRETNING

Ifølge Danmarks Tekniske Universitet (DTU) står cement således for fem procent af verdens samlede udledning af CO<sub>2</sub>, mens andre bud i internationalt regi lyder på op mod otte procent. Men fordi der er så skrappe regler i badeværelset, er det meget begrænset, hvor meget træ du må bruge i et badeværelse.

– Du må godt have træ i selve konstruktionen og på for eksempel vægoverflader udenfor selve vådzone, men du må ikke have trægulv i selve brusenichen, ligesom der ikke må være et gulv afløb i et trægulv. Her vil fliser og beton typisk ikke være til at undgå, hvis du vil opfylde kravene til fald i gulvet og andre krav i vådrumszonen, forklarer fageksperten.

Hvis du køber fliser eller andre byggematerialer, kan du gå efter produkter med Svanemærket eller det såkaldte vugge til vugge-certifikat (cradle to cradle), der stiller skrappe krav til sundhed, cirkulær økonomi, klima, miljø og social retfærdighed.

### Husk at skrue ned for forbruget

Et bæredygtigt badeværelse er også et rum, hvor der er tænkt på at holde det løbende ressourceforbrug på et minimum. Og heldigvis er det her et område, hvor du ikke behøver at gå på kompromis med hverken funktion eller design.

– Har du et gammelt toilet, kan det udskiftes til en vandbesparende model, og det samme gælder for både bruser og armatur. Samlet set giver det mærkbare besparelser. I forhold til belysningen kan du udskifte de eksisterende lamper og spots til LED-modeller, der bruger markant mindre strøm, lyder anbefalingen. ■

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

Videncenteret  
**Bolius**



## Du kan få tilskud til energirenoovering

Drømmer du om et mere energivenligt hus?

Energirenooveringspuljen er en tilskudsordning til dig, der drømmer om at lave energibesparende forbedringer på dit hus.

For at få tilskud skal din bolig opfylde disse krav:

- Dit hus skal være en helårsbolig og du skal selv eje det
- Dit hus skal have et gyldigt energimærke i kategorien E, F eller G, og der må ikke være foretaget ændringer på dit hus, siden det blev udstedt
- Projektet må ikke være sat i gang eller gennemført, når du ansøger
- Du må ikke tidligere have fået tilskud til det samme projekt
- Arbejdet skal udføres af en virksomhed med gyldigt CVR-nummer

Du kan få tilskud til disse energibesparende forbedringer i din bolig:

### ISOLERING

#### Udvendig isolering af ydervæg

Du kan søge tilskud til udvendig isolering af massiv ydervæg og let ydervæg.

#### Efterisolering af tag og loft

Du kan søge tilskud til efterisolering af tag og loft, herunder skunkvægge, uopvarmet loftsrums, flade tage og skråvægge direkte mod tag.

#### Efterisolering af terrændæk

Du kan søge tilskud til efterisolering af terrændæk. Terrændæk er betegnelsen for en gulvkonstruktion mod jord. Der gives ikke tilskud til efterisolering af kældergulve eller krybekælder.

#### Konvertering af krybekælder til terrændæk

Du kan søge tilskud til at nedlægge din krybekælder og etablere et velisoleret terrændæk i stedet.

### VINDUER

#### Ovenlysvinduer

Du kan søge tilskud til udskiftning af eksisterende ovenlysvinduer.

#### Forsatsvinduer

Du kan søge tilskud til udskiftning af eksisterende eller etablering af nye forsatsrammer.

### Facadevinduer

Du kan søge tilskud til at udskifte eksisterende facadevinduer.

### VENTILATIONSANLÆG

Du kan søge tilskud til at etablere et mekanisk ventilationsanlæg med varmegenvinding, hvis der i forvejen er etableret mekanisk udsugning uden varmegenvinding (fx udsugning på badeværelset), eller hvis der ikke er et ventilationsanlæg.

### VANDBÅRET RUMVARME

Du kan søge om tilskud til at etablere vandbåret rumvarme, hvis du ikke har et fordelingsanlæg i forvejen. Tilskuddet gives typisk, hvis du går fra at opvarme dit hus med el-radiatorer eller el-gulvvarme til en vandbåret løsning.

### ENERGIMÆRKE

Du kan søge tilskud til dit eksisterende energimærke, hvis:

- Du søger og får tilskud til et eller flere af de andre tiltag, der gives tilskud til
- Dit samlede tilskud fra Energirenooveringspuljen er mellem 5.000 kr. til 10.000 kr.
- Du selv har betalt for energimærkingen. Det skal dokumenteres ved at vedhæfte faktura med samlet beløb og dato for betaling
- Energimærket maks. er 24 måneder gammelt fra ansøgningstidspunktet
- Energimærket er udarbejdet med en bygningsgennemgang

Du kan få mere information og søge tilskud til energirenoovering her: <https://sparenergi.dk/energirenoovering/puljen#module-5221>

## Tilskud til varmepumpe

Udover Energirenooveringspuljen tilbyder Energistyrelsen også tilskud til etablering af varmepumpe.

Du kan få mere information og søge tilskud til energirenoovering her:

<https://sparenergi.dk/privat/soeg-tilskud/varm-op-til-soege-tilskud-til-en-varmepumpe>



# Bæredygtig makeover til køkkenet

I stedet for at skifte alt ud kan du forny køkkenet med en mindre, bæredygtig renovering. Så sparer du både penge og skåner miljøet. Her får du en række ideer til hvordan det kan lade sig gøre.

AF MICHAEL MOSSEFIN  
SEKRETÆR · GRUNDEJEREN.DK



Prisen for at renovere køkkenet afhænger naturligvis af, hvor stort dit køkken er, hvor meget du selv kan lave og hvilken standard du ønsker. Det er realistisk at vurdere at prisen for renovering af et køkken i normal størrelse lander et sted mellem 100.000 og 150.000 kr. Og det er uden at medregne arbejds løn til håndværkere.

## Renovering for få midler

Hvis du ikke ønsker at gennemføre en stor renovering af køkkenet, kan du i stedet komme langt med få midler. Lav en vurdering af, hvordan dit køkken fungerer i dag. Hvilke dele du synes fungerer, og hvad du har lyst til at ændre.

For at holde prisen nede er de renoveringstiltag vi har valgt at fokusere på her, nogen du kan udføre selv uden hjælp fra håndværkere,

## Giv skabslågerne en gang lak

Det er ikke nødvendigt at rive hele køkkenet ned, bare fordi du ikke synes om farven på lågerne. Mange ældre køkkener er af høj kvalitet og holder stadig den dag i dag. Hvis lågerne derimod er nye, holder de sikkert mange år endnu.

Hvis det bare handler om, at du ikke kan lide farven, er der ingen grund til at skifte lågerne ud. I stedet kan du lade dem sprøjtelakere i din yndlingsfarve. Så kan du få et resultat, der svarer til at lågerne er fabriksnye. Alternativt kan du naturligvis også vælge at male lågerne med pensel eller rulle.

## Nye låger kan være løsningen

En del virksomheder har specialiseret sig i at levere låger og skuffefronter, der passer til forskellige skabsstammer. Hos nogle virksomheder kan du vælge mellem forskellige farver. Hos andre kan du få lågerne i lige præcis den farve der passer dig.

Hvis du for eksempel har har fyldningslåger og gerne vil udskifte dem til glatte låger kan det være løsningen at gå til en af disse virksomheder. Det gælder også i tilfælde, hvor lågerne er blevet for slidte. Hvis du har et gammelt, indbygget køkken er det også muligt at finde virksomheder, der er specialister i at skræddersy låger efter dine mål.

## Udskift greb og beslag

De knopper og greb, dit køkken er udstyret med, er naturligvis afgørende for stilen i køkkenet. Hvis du alligevel er i gang med at male lågerne kan det være oplagt også at udskifte grebene. Der er ikke svært at spartle de gamle huller ud og lave nye. Du kan også være heldig at finde greb og knopper, der passer i de eksisterende huller.

## Bordpladen gør en forskel

Laminatbordplader er udbredte, blandt andet fordi de er billige og praktiske. Men alderen kan betyde, at de ikke er særligt kønne. En ny bordplade kan gøre en kæmpe stor forskel. Hvis du har en træbordplade, kan afslibning og en oliepolering også gøre det ud for en ny bordplade.

Prøv også at tænke kreativt, når du står med din gamle bordplade. I stedet for at smide den ud, kan den muligvis omdannes til noget nyt, for eksempel til hylder.

## Nyt look til gamle fliser

Det er ikke noget problem at male fliserne over køkkenbordet. Der findes maling, der er udviklet til netop det brug, og som giver en slidstærk og vandafvisende overflade.

Du kan også vælge at benytte selvklæbende vinylflisepynt. Vinylen findes i forskellige farver og spændende mønstre. Og når du bliver træt af at se på det, er det nemt at fjerne vinylen igen, uden at efterlade mærker. ▶





### Gør køkkenrenoveringen billigere

Det kan være nødvendigt at rive alt ud og renovere hele køkkenet. Du har måske købt et rigtigt håndværkertilbud. Eller køkkenet har fået en alvorlig vandskade. Så er der flere ting du bør overveje, som kan gøre renoveringen billigere og mere miljøvenlig.

### Det du selv kan gøre

Når det drejer sig om at trækning af el og vand, så skal det udføres af autoriserede håndværkere. Men du kan måske selv opstille og samle køkkenelementerne? Eller selv male og tapetsere?

### Indret køkkenet rationelt

Det kan være yderst tilfredsstillende at få lov til at indrette et helt nyt køkken helt fra bunden af. Men der kan være meget tid og mange penge at spare, ved at lade elstik, vand og afløb beholde de eksisterende placeringer. Alle rør og elledninger der skal trækkes om, koster ekstra arbejdstimer og gør renoveringen dyrere.

### Behold det der fungerer

Når du bibeholder de dele af køkkenet, som stadig fungerer, sparer du penge og skåner miljøet. Selv om du har revet det gamle køkken ned, kan du måske genbruge den gamle bordplade.

Køkkenmaskiner, der stadig virker, eller køleskabet, som kun er nogle få år gammelt, kan sagtens indgå i dit nye køkken. Hvidevarer fremstilles i standardstørrelser, så det er nemt at udskifte dem senere når de er udtjente.



### Køb brugte elementer

Det er også muligt at finde brugte køkkenelementer på hjemmesider, for eksempel på [genbyg.dk](http://genbyg.dk). Du kan også finde brugte køkkenelementer og -materialer hos de traditionelle brugtmarkeder som for eksempel Gul og Gratis eller Den Blå Avis. Her kan du også ind i mellem finde ældre, velbevarede køkkener, som måske passer til lige netop din boligs alder og stil. Du kan naturligvis også supplere det brugte med nyindkøbte eller skræddersyede dele.

### Vælg de rigtige materialer

Hvis du anskaffer materialer i høj kvalitet kan det betyde længere holdbarhed. Det er granitbordplader et godt eksempel på. Den billigere laminatbordplade holder ikke så længe, mens granitbordpladen holder evigt. Selv om de gode materialer er dyrere at anskaffe, er det prisen værd på længere sigt.

### Benyt miljøvenlige materialer

Træ er et naturligt materiale, som har en lang levetid. Derfor kan træ være et godt materiale at bibeholde eller tilføje, fremfor andre industrifremstillede materialer. Derudover kan du overveje at bruge genbrugsmaterialer såsom gamle møbler eller andre genbrugselementer til renoveringen af køkkenet.

Du kan også overveje at bruge miljøvenlig maling og lim til dine projekter i køkkenet. De indeholder typisk færre

skadelige kemikalier end almindelig maling og lim.

Desuden kan du overveje energibesparende belysning som LED-pærer, som har et lavt energiforbrug.

Endelig kan du overveje bionedbrydelige rengøringsmidler til rengøring af køkkenelementerne. Disse midler indeholder færre skadelige kemikalier end almindelige rengøringsmidler og er dermed mere miljøvenlige. ■

Kilder:

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

[baeredygtighed-market.dk](http://baeredygtighed-market.dk)

## Kan et nyt køkken være bæredygtigt?

Hvis du skal have et helt nyt køkken er der også forskellige muligheder for at vælge en mere bæredygtig løsning.

Du kan for eksempel vælge en producent, der kan levere køkkener, der er svanemærket og som benytter genanvendte materialer og træ fra bæredygtigt skovbrug.

Det er også en overvejelse værd at kigge på, om køkkenelementerne bliver produceret lokalt eller skal transporteres langt væk fra. Og undersøge hvordan produktionsstedets energiregnskab ser ud.

Samtidig er det klart, at jo bedre kvalitet dit nye køkken er i, desto længere kan det holde og dermed også bidrage til CO<sub>2</sub>-reduktion.



EKSTRAORDINÆRT  
REPRÆSENTANTSKABSMØDE

## Vedtægts- ændringer vedtaget

Grundejeren.dk havde indkaldt til ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 21. september kl 17.15 i Vanløse Kulturstation med følgende dagsorden:

1. Velkomst
2. Valg af ordstyrer og referent
3. Behandling af forslag til ændring af vedtægterne.

Her følger referat fra mødet:

### VELKOMST

Formand Jacob Gorm Larsen bød velkommen

### ORDSTYRER OG REFERENT

Som ordstyrer blev valgt:

Michael Rinder.

Som referent blev valgt:

Michael Mossefin.

Ordstyreren konstaterede at det ekstraordinære repræsentantskabsmøde var indkaldt rettidigt.

### FORSLAG

Bestyrelsen genfremsatte følgende forslag til ændring af vedtægterne for Grundejeren.dk

#### Forslag A

Ophævelse af bydelsforeningernes repræsentation i repræsentantskabet og bestyrelsen

#### Forslag B

Repræsentantskabsmødet flyttes fra april/maj til september/oktober måned.

#### Forslag C

Præcisering af, at repræsentantskabet ud over at godkende budget og kontingent for det kommende år også kan behandle ændringer af indeværende års budget.

Forslagene blev enstemmigt vedtaget og træder dermed i kraft med øjeblikkelig virkning.

### EVENTUELT

Intet. ■

### MEDLEMSMØDE

## Introduktion, information og inspiration

I forlængelse af det ekstraordinære repræsentantskabsmøde afholdtes årets andet medlemsmøde.

### Nyt om vejbede

Medlemsmødet blev indledt med et spændende og omfattende oplæg, der satte fokus på baggrunden og mulighederne for at etablere vejbede på vores villaveje.

Emnet er aktuelt da noget tyder på, at HOFOR muligvis snart vil åbne op for finansiering og etablering af flere, nye vejbede.

Det spændende oplæg blev leveret af Kaare Press fra PKP Regnvandsteknik, der står bag en række af de klimavejbede, der allerede er etableret flere steder. I forlængelse af oplægget blev deltagerne inviteret ud for at se et af de eksisterende vejbedsanlæg i Vanløse.

### Bestyrelsens Do's og Don'ts

I denne del af medlemsmødet gav vores advokat Morten Mark Østergaard et indblik i nogle af de juridiske områder der kan skabe udfordringer blandt bestyrelserne i grundejerforeningerne og vejlaugene.

Morten redegjorde blandt andet for hvordan vedtægter og medlemspligt kan håndteres. Hvordan vejlovgivning og foreningernes vejvedligeholdelsespligt fungerer. Hvordan gravetilladelser, og partshøring administreres. Sidst, men ikke mindst; hvordan retten til håndhævelse og inkassosager bør udføres.

### Hvad kan vi gøre for dig?

Formand for grundejeren.dk Jacob Gorm Larsen rundede medlemsmødet af med at give et indblik i hvad Grundejeren.dk gør for medlemmerne.

Det omfattede en gennemgang af hvem der tegner grundejeren.dk. Hvilke services og fordele man har adgang til som medlem. Og hvilke aktiviteter Grundejerne står bag. Her blev der blandt andet peget på de initiativer og den dialog Grundejeren.dk løbende har haft i forhold til kommunens håndtering af gravetilladelser, dobbelthuse og minimumsgrundstørrelser.

Derudover blev opmærksomheden henledt på de medlemsmøder, valg-møder, bestyrelseskurser, mm. som Grundejeren.dk også faciliterer. Samt

de services Grundejeren.dk yder medlemsforeningerne i form af rådgivning og hjælp i juridiske, økonomiske og forsikringsmæssige sager.

### Medlemmernes ønskeliste

I den sidste del af medlemsmødet fik deltagerne mulighed for at komme med ønsker til hvad grundejeren.dk skal fokusere på i fremtiden.

Her var forslagene blandt andet; information om hvordan foreningerne kan etablere en parkeringsordning, information om hvordan foreningerne kan etablere el-ladestander, et forum for vidensdeling evt på vores Facebook-side og oplæg på et medlemsmøde der tager udgangspunkt i medlemsforeningernes egne erfaringer. ■

## Ønsker din forening at få klimavejbede?

På medlemsmødet eftersøgte Kåre Press-Kristensen fra KPK Regnvandsteknik nogle grundejerforeninger, der ønsker at høre mere om hvordan de kan få finansieret og gennemført et vejbed/klimatilpasningsprojekt.

Kåre forklarede at lovgivningen nu igen har åbnet muligheden for, at grundejerforeninger kan etablere vejbede, hvor HOFOR finansierer 90-99 % af udgifterne.

Men vi kender ikke de nærmere omstændigheder og betingelser. Det finder vi først ud af, når HOFOR sender ansøgninger til Forsyningssekretariatet.

KPK Regnvandsteknik søger derfor grundejerforeninger, der helt uforpligtende og uden risiko eller udgifter vil udfærdige ansøgning til Forsyningssekretariatet sammen med KPK Regnvandsteknik og HOFOR.

Skriv til [kpk@regnvandsteknik.dk](mailto:kpk@regnvandsteknik.dk) hvis din forening er interesseret i at høre mere.

Se også artiklen om vejbede på næste side.







## Skal I have smukke vejbede?

Der er nu åbnet for, at HOFOR vil undersøge muligheden for igen at medfinansiere vejbede i grundejerforeninger. PKP Regnvandsteknik har lovet – uden beregning – at stå for skitseprojektering/indmelding af op til 15 projekter. I kan nå det endnu.

**AF KÅRE PRESS-KRISTENSEN, CHEFKONSULENT, PKP REGNVANDSTEKNIK**

Vejbede med stauder i alle regnbuens farver skyder disse år frem på en række villaveje. Vejbedene aflaster kloakkerne under skybrud og er dermed med til at reducere risikoen for oversvømmelser. Vejbedene er derved en vigtig del af både villakvarterets og byens klimatilpasning. Samtidig reduceres hastigheden på villavejene, når der anlægges vejbede, ligesom bedene bidrager til lokal forskønnelse.

PKP Regnvandsteknik har anlagt vejbede for flere af Grundejer.dk's medlemmer. Vejbedene er anlagt som såkaldte "medfinansieringsprojekter" under den gamle ordning, hvor byens kloakforsyning (HOFOR) kunne finansiere alle projektudgifterne og også finansiere den efterfølgende drift af vejbedene.

### Delvis selvfinansiering

Der er netop åbnet for, at HOFOR vil undersøge muligheden for at medfinansiere vejbede i endnu en række grundejerforeninger under den nye ordning. I den nye ordning skal grundejerne imidlertid selv betale for de konkrete værdier de får forærende, f.eks. i form af nye rendestensbrønde, bump, fornyelse af vejareal m.v. Vi kender ikke

metoden for værdisætning og derved værdien. Men vi skønner forsigtigt, at værdien vel svarer til 4-7 % af de samlede projektudgifter. HOFOR kan således alt andet lige finansiere 93-96 % af projektet og af den efterfølgende drift af bl.a. rendestensbrøndene.

Men hov! Hvad menes der med "alt andet lige finansierer 93-96 % af projektudgifterne"? Da HOFOR ikke har behandlet projekter under den nye ordning, og da statsinstitutionen Forsyningssekretariatet (FS) endnu ikke har godkendt projekter under den nye ordning, så ved ingen, hvor stor en procentsats HOFOR må finansiere, og dermed hvor meget grundejerforeningen selv skal finansiere (egenfinansiering).

### HOFOR skal ud af busken

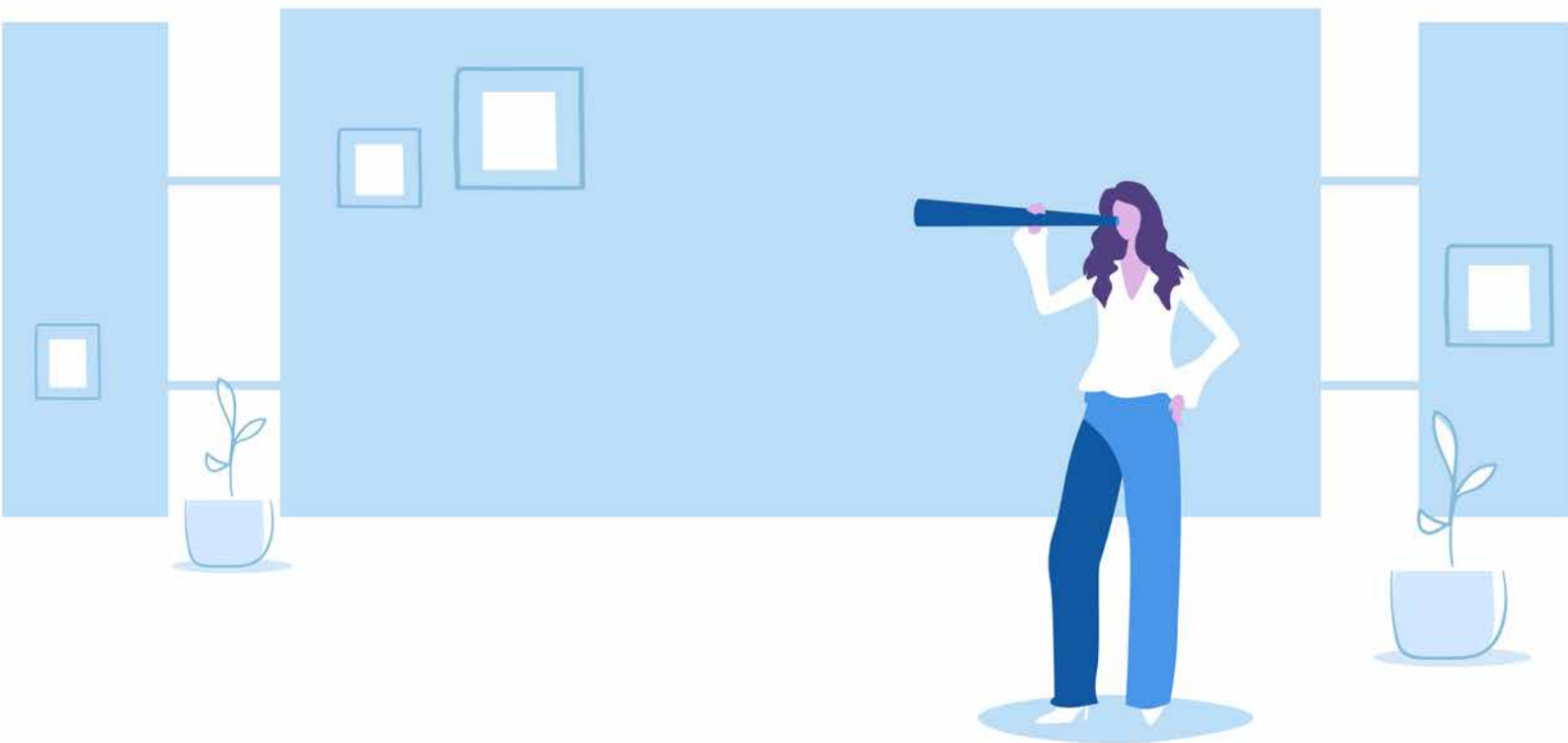
For at få HOFOR/FS ud af busken, så har PKP Regnvandsteknik besluttet at melde 15 projekter ind til HOFOR og videre til FS. Det sker uden beregning for de 15 grundejerforeninger.

Mener HOFOR, at foreningerne skal give en uforholdsmæssig stor egenfinansiering – eller giver FS afslag på ansøgningerne – så må projekterne opgives, og foreningerne skylder os intet.

Godkender HOFOR/FS den egenfinansiering, som foreningerne har besluttet f.eks. 5 %, dvs. HOFOR betaler 95 % af projektudgifterne, så skal grundejerforeningen til gengæld gennemføre projektet i samarbejde med PKP Regnvandsteknik eller betale for projektudgifter som PKP Regnvandsteknik har afholdt i forbindelse med skitseprojektering og indmelding til HOFOR.

PKP Regnvandsteknik har i skrivende stund ni interesserede grundejerforeninger, så der er fortsat plads til seks foreninger mere efter først til mølleprincippet. Hvis I er interesserede, så skriv til Kåre Press-Kristensen på [kpk@regnvandsteknik.dk](mailto:kpk@regnvandsteknik.dk). Du er også altid velkommen til at ringe og høre nærmere på 22 81 10 27. ■





# Hvor findes de oplysninger du søger?

Grundejeren.dk giver dig her en oversigt over mange af de steder, hvor der findes relevante oplysninger til dig som grundejer.

## Hvilke høringer berører mig?

<https://blivhoert.kk.dk/>

Høringsportalen giver dig adgang til og overblik over nuværende og tidligere høringer i Københavns Kommune.

## Hvor er kommunen tilstede?

<https://kbhkort.kk.dk/spatialmap>

Københavnerkortet viser dig, hvor i byen der er genbrugsstationer, grønne områder, kulturhuse, biblioteker, idrætsfaciliteter, parkeringszoner, cykelruter, toiletter, genbrugsstationer, anlægsprojekter og meget, meget mere.

## Hvad er planen for mit lokalområde?

<https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-by-liv/lokalplaner-i-koebenhavn>

Find gældende lokalplaner og giv din mening til kende om kommende lokalplaner her.

## Hvad er tinglyst på min ejendom?

<https://www.tinglysning.dk/tinglysning/landingpage/landingpage.xhtml>

Tinglysning er den offentlige registrering, efterprøvelse og offentliggørelse af rettigheder over bl.a. fast ejendom. Her kan du se ejerforhold, ejendoms- og grundværdi, hæftelser og servitutter for alle Danmarks ejendomme.

## Hvad omfatter min matrkel?

<https://gst.dk/matriklen/om-matriklen/matrikelkort-registret-og-arkiv>

Matrikelkortet er et digitalt kortværk, der viser alle landets faste ejendomme med dertil hørende ejendomsgrænser, vejrettigheder, mm.

## Er mine BBR oplysninger rigtige?

<https://bbr.dk>

I Bygnings- og Boligregistret (BBR) kan du se en række oplysninger om de bygninger, du ejer. Oplysningerne benyttes blandt andet i den offentlige ejendomsvurdering. Du er selv ansvarlig for at oplysningerne er korrekte.

## Hvad er ejendommen værd?

<https://www.dingeo.dk>

Et adresseopslag på DinGeo giver dig uafhængige computerberegnedede ejendomsvurderinger. Her kan du også se alle boliger der er til salg i Danmark og finde en lang række data der vedrører boligforhold, for eksempel jordforurening, risiko for oversvømmelser, byggesager og fjernvarme.

## Hvordan bliver min boligskat?

<https://www.vurderingsportalen.dk/>

Kig her hvis du vil forstå din offentlige ejendomsvurdering, og se, hvad den betyder for din boligskat.

## Hvem ejer vejen?

<http://cvf.vd.dk/cvf/hvemejervejen.jsp>

Kortet, der omfatter hele Danmark, viser dig om den vej, du søger, er privat fællesvej, kommunevej eller en af de tolv andre kategorier, kortet omfatter.

## Hvad siger loven om vejen?

<https://www.retsinformation.dk/eli/Ita/2023/422>

På Retsinformation kan du finde alle gældende love, bekendtgørelser og cirkulærer om private fællesveje, vejvedligeholdelse, vejomlægning, vintervedligeholdelse, rengøring, mv.

## Hvad gælder der for fælles hegn?

<https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/oplysninger-om-byggeri-og-ejendom/hegn-i-naboskel>

Her kan du finde ud af, hvem der kan bestemme, hvordan jeres fælleshegn skal se ud, og hvad du skal gøre, hvis I ikke kan nå til enighed.

## Hvor melder jeg fejl på vejen?

<https://www.kk.dk/borger/parke-ring-trafik-og-veje/meld-fejl-paa-vej-og-fortov>

Det er her du kan give besked til kommunen, hvis du opdager defekte trafiksignaler og gadelamper, væltede vejtræer, huller i belægningen m.v. ►



**Hvad er mit ansvar for fortov og vej?**

<https://www.kk.dk/borger/parke-ring-trafik-og-veje/trafik-og-veje/grundejernes-ansvar-for-vej-og-fortov>

Her får du besked om, hvad dit ansvar er for fortov og vej ved din ejendom.

**Hvor mange biler benytter jeres vej?**

<https://www.kk.dk/borger/parke-ring-trafik-og-veje/trafik-og-veje/faa-maalt-trafikken-paa-en-privat-faellesvej>

Vil du søge kommunen om at få foretaget trafiktælling, der kan vise, hvor mange biler, der bruger jeres private fællesvej, så kan du gøre det her.

**Hvordan får jeg tilladelse til ændringer af vej og fortov?**

<https://www.kk.dk/borger/parke-ring-trafik-og-veje/trafik-og-veje/so-eg-tilladelse-til-vejaendringer>

Her kan du søge kommunen om tilladelse til at ændre dit fortov eller vej. For eksempel nye vejbumper, vejtræer og ny indkørsel til dit hus eller roser op ad facaden.

**Hvor er der vejarbejde?**

<https://www.kk.dk/borger/parke-ring-trafik-og-veje/trafik-og-veje/se-hvor-der-er-vejarbejde>

Der er vejarbejde mange steder i København. Her kan du få et overblik over dem alle sammen.

**Hvordan får jeg en grøn (klima) vej?**

<https://www.hofor.dk/baeredygtige-byer/udviklingsprojekter/skybruds-sikring/groenne-veje/>

Se oversigten over HOFORs Grønne Veje projekter og hvem du skal kontakte, hvis din grundejerforening er interesseret i at få Grønne Veje.

**Hvorfor mangler du vand eller varme?**

<https://www.hofor.dk/driftsinfo/>  
Her finder du information om planlagte og akutte lukninger af vand- og varmforsyninger, større gravearbejder og evt. forsyningssvigt i HOFORs forsyningsområde.

**Hvor må jeg parkere?**

<https://www.kk.dk/borger/parke-ring-trafik-og-veje/parkering/parke-ringsregler>

Find henvisninger til de love, regler og vejledninger, der gælder for parkering i Københavns Kommune.

**Hvordan fungerer private fællesveje 1. del?**

<https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/856c5ea4-267f-4bad-a145-bb-1fe90c9274/cf7c5732-51ba-497e-b3fc-fdea317846b8-bilag-1.pdf>

Københavns Kommunes Lokaludvalgs vejledning om private fællesveje. Vejlagets rolle, vedligehold af og ændringer på vejen, trafik og parkering mm.

**Hvordan fungerer private fællesveje 2. del?**

<https://www.valbylokaludvalg.kk.dk/wp-content/uploads/2020/02/Vejledning-til-private-f%C3%A6llesveje-opdateret-udgave-2019-Valby-Lokaludvalg.pdf>

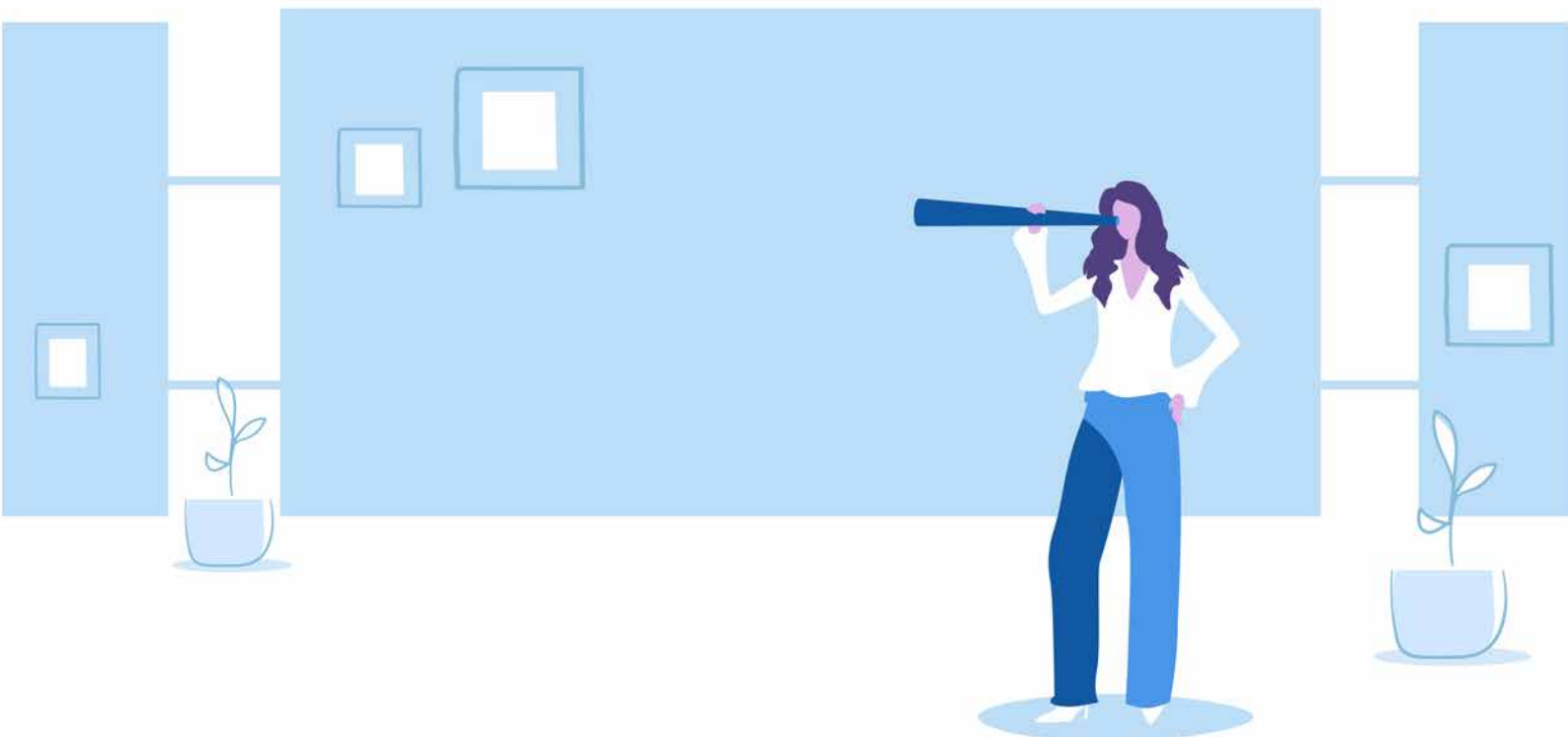
Her findes supplement og rettelser til ovenstående vejledning

**Hvordan kan jeg spare på energien?**

<https://sparenergi.dk>  
Energistyrelsen står bag Spareenergi.dk hvor du får masser af inspiration, viden og råd til, hvordan du får mest muligt ud af energien i din bolig.

**Hvordan kan boligen øge min livskvalitet?**

<https://bolius.dk>  
Realdania står bag Bolius.dk. Her er formålet at 'øge boligernes livskvalitet' gennem masser af information, inspiration og rådgivning om boligindretning, -renovering, -sikring, -energi, -jura, mm. ■



# Realkreditlån eller prioritetslån: Hvad skal du vælge?

Realkreditlånet er traditionelt set danskernes favorit, når det gælder boligfinansiering. Men kan der være fordele ved at overveje en anden låntype til den sidste del af finansieringen? Skal man vælge boliglån, prioritetslån eller realkreditlån?

Historisk har realkreditlån været det klare førstevalg ved finansiering af fast ejendom, fordi realkreditlån var suverænt billigst. Men i lyset af at realkreditinstitutterne de senere år har ændret på bidragssatserne – især for belåning over 60% af ejendomsværdien, kan bankernes låneprodukter måske være interessante alternativer til det foretrukne realkreditlån.

Skal du købe ejerbolig med 60 procents belåning eller mere, kan det derfor være interessant at kigge på bankernes alternativer til, hvilket realkreditlån man skal vælge.

## Konkurrencedygtige banklån

Bankernes produkter er nemlig specielt konkurrencedygtige for lån mellem 60 og 80 procent af ejendomsværdien, da det er her, realkreditinstitutternes bidragssatser er højest.

Hvis du således skal optage et lån på 1,6 millioner kroner i et hus med en værdi på 2 millioner kroner, kan det være en idé at undersøge prisen på hvad det vil koste at have et realkreditlån på 1,2 millioner kr. og et prioritetslån på 400.000 kr. i stedet for et realkreditlån på 1,6 mio. kr.

## Fast ydelse i fem år

Det er ikke alle banker, der længere tilbyder prioritetslån. Du skal derfor undersøge, om det er noget, som din bank stadig tilbyder. Hos Sydbank kan du blandt andet blive tilbudt et prioritetslån med 30 års løbetid i et rentespænd på 5,15-8,83 procent. Det er her muligt for dig at vælge afdragsfrihed i op til 10 år. Tallene er fra august 2023.

Til sammenligning tilbyder Nykredit et F5 realkreditlån uden afdrag, hvor renten er 3,65 procent, men hertil kommer bidrag. Den samlede bidragsbetaling beløber sig til 2,25 procent. Dermed er den samlede pris reelt omkring 5,9 procent. Realkreditlånet er derfor fortsat billigst i fleste tilfælde, hvorimod bankernes prioritetslån har en større grad af fleksibilitet.

## Fordel ved fleksibilitet

Denne fleksibilitet kan være en fordel for familier med svingende indtægter, eller hvis man står til at modtage en bonus eller en arv. I disse tilfælde kan man bruge ekstraintægten til at betale ned på prioritetslånet og dermed komme hurtigere af med den dyreste del af sin gæld. Den mulighed findes også med realkreditlån, men den er lidt mere besværlig, og der er yderligere omkostninger i forbindelse med at indfri ekstraordinært.

Bankerne opererer derudover ikke med bidrag i prioritetslån, så hvis du får en fast rente i 5 år, er ydelsen kendt i 5 år. Hos realkreditinstitutterne kan bidraget blive sat op eller ned i perioden, så reelt set kender du ikke ydelsen i alle 5 år.

## Se på lånets størrelse

Fordelen ved prioritetslånet er som tidligere omtalt en fleksibilitet som realkreditinstitutterne har svært ved at matche. Realkreditlån er finansieret ved salg af obligationer, og der er nøje sammenfald mellem betalingerne på lånene og på obligationerne.

Betalinger på lån skal normalt følge betalingerne på obligationerne. Det er derfor ikke muligt at få realkreditlån med variabel udnyttelse, men det kan man i banken. Mange prioritetslån kan bruges som "kassekreditter", hvor man kan låne penge, når man har brug for det og betale dem tilbage, når man vil. På den måde er prioritetslån gode til "nedsparing" og til folk med udsving i deres indkomst/afdragsmuligheder eller lignende.

## Lån kan kræves indfriet før tid

Alle låneudbydere har et antal "standardbetingelser", som låntager skal opfylde. Det kan for eksempel være et krav om, at ejendommen skal være brandforsikret. Derudover kan det være betingelser om begrænsninger på udleje etc.

Men hos realkreditinstitutterne er det normalt sådan, at hvis man betaler sine terminer til tiden, kan man beholde lånet, uanset om man for eksempel mister sit arbejde, går konkurs med sin virksomhed, bliver syg eller lignende.

Bankerne har derimod ofte klausuler, der gør, at de under visse omstændigheder kan kræve lånet indfriet før tid.

*Risikoen er derfor, at man på et tidspunkt kan blive tvunget til at indfri sit lån i huset, samtidig med at ens situation kan gøre det vanskeligt at få et nyt lån fra en anden udbyder.*

Om ovenstående er et problem, afhænger af den enkeltes situation, men man skal være meget opmærksom på lånevilkårene. ■

Denne artikel bringes med tilladelse fra Mybanker.

På Mybanker.dk kan du gratis få tilbud fra flere banker i én ansøgning, for eksempel finansiering af ny bolig, forbrugslån og billån. Du kan også sammenligne priser, både for ud- og indlån. Desuden kan du læse artikler om emner, der er relevante for private bankkunder.

**mybanker**





## Medlems-service

### 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



Poul Hounsgaard formidler HDI kollektiv ledelses- og bestyrelsesansvarsforsikring, erhvervsansvar og underslæb til medlemmer af Grundejeren.dk. Du kan få flere oplysninger her: [forsikring@grundejeren.dk](mailto:forsikring@grundejeren.dk) eller her: Forsikringsagent Stefan Myralf [assurance@myralf.dk](mailto:assurance@myralf.dk) tlf 53837006

## Sponsorer

Tak til vores sponsorer og annoncører:

- PKP Regnvandsteknik
- EDC
- Restaurant L'Alsace
- BuusMark Advokatfirma
- Ri Statsaut. Revisionsaktieselskab

## Bestyrelsen

### FORMAND

**Jacob Gorm Larsen**  
Nordre Hansted  
[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)

### BESTYRELSESMEDLEMMER

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

### Jørgen Tetzschner

Valgt for Brønshøjgaards Haveby  
[jt@grundejeren.dk](mailto:jt@grundejeren.dk)

### Charlotte Tørngren

Vanløse Grundejer-sammenslutning  
[ct@grundejeren.dk](mailto:ct@grundejeren.dk)

### Michael Rinder

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

### SUPPLEANTER

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

### Christian Hjort

Brønshøj Kirkevej Vejlaug  
[ch@grundejeren.dk](mailto:ch@grundejeren.dk)

### Gurbakhsh Singh Sanotra

Brønshøj Præstegård  
[gss@grundejeren.dk](mailto:gss@grundejeren.dk)

## Medlemsforeninger

### 2100 Østerbro

Ny Ryvang Villakvarter  
Vejlaug Solvænget  
Strandpromenade Kvartets 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  
Enebærvej GF  
Utterslevhøj GF

### 2500 Valby

Ankeret GF  
Ejerlauget Cæciliavej 14-56  
Forfatterkvarteret GF  
Frilands Allés Vejlag  
Gl. Østengaard GF  
Grønnehaven 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 Byggeförening  
Valby Nye Villakvarter  
Ved Dæmningen GF  
Vigerslev Haveforstad GF

### 2700 Brønshøj

Allégårdens Villaby GF  
Boeslunde GF  
Brønshøjgårds Haveby GF  
Brønshøj Kirkevejs Vejlaug  
Brønshøj Parcelforening  
Brønshøjs Præstegård GF  
Brønshøj Præstegårdssø  
Danas Park GF  
Enighedens Vejlaug  
Frederikssundsvej 333 EF  
Godthaab GF  
Havebyen Præstevangen  
Holckens Plads  
Husum Haveby GF  
Husum Ny Haveby GF  
Husumgaards Villakvarter  
Håbets Allé Vejlaug m.fl.  
Kirkemøsens Haveby GF  
Lille Husum GF  
Solhøj GF  
Søgaard GF  
Vejforeningen af 11/61957  
Vejlauget matr. nr 2215-2242

### 2720 Vanløse

Bakke Allé GF  
Bakkedal GF  
Damhussøen GF,  
Fossgården GF  
Frederiksgårds Allé Vejlaug  
Grønningen GF  
Hasselvængets Ejerlaug  
Hastruplund GF  
Holmestien GF  
Katrinedal GF  
Kildeåens Haveby GF  
Kirkestiens Villakvarter GF  
Kæragervej GF  
Langkærvej/Ledagersti GF  
Løvholmens Vejlaug  
Morsøvej af 1945 GF  
Ofea Plads GF  
Slotsherrens Bro GF  
Slotsherrens Vænge GF  
Slotsherrensvænge GF  
Thorupgårdens Haveby GF  
Toftøjevæjens Vejlaug  
Tornestykkets Vejlaug  
Vanløse Haveby GF  
Vanløse Ny Villakvarter GF  
Vanløse Stationsby GF  
Aabakken GF  
Åbjergvejens Rækkehuse GF