



Repræsentantskabsmøde 2017
side 11

**Brænderøg i boliger
og villaområder**
side 9

**Klimatilpasning i
den Blå/Grønne by**
side 7

Bevar villabyernes grønne præg

side 5

Fortætning af villaområderne
side 3



Repræsentantskabsmøde i grundejeren.dk

Så er det atter tid til foreningens årlige repræsentantskabsmøde tirsdag, den 21. marts 2017, kl. 18.30 -19.15 i Kulturstationen Vanløse, Frode Jacobsens Plads 1, 2720 Vanløse

I forlængelse af repræsentantskabsmøde afholdes medlemsmøde om Klimaanlæg på private fællesveje.

På medlemsmødet er der oplæg af:

- Kåre Press-Kristensen, KPK Rådgivning ApS om de praktiske/tekniske udfordringer
- Advokat Morten Mark Østergaard, BuusMark Advokater, om de juridiske aspekter

Efterfølgende spørgsmål og debat.

Se mere inde i bladet.

INDHOLD

**Fortætning af villaområderne
i København**
side 3

Bevar villabyernes grønne præg
side 5



**Grundejerforeningers påtaleret
i henhold til servitut**
side 6

**Klimatilpasning i den
Blå/Grønne by**
side 7

**Brænderøg i boliger og
villaområder**
side 9

Repræsentantskabsmøde 2017

side 11

Bestyrelsens beretning
side 12

Resultat
side 13

Balance
side 14

Budget
side 15



Fortætning af villaområderne i København

Mindre villaer rives ned og erstattes af store tofamilieshuse, nogle steder med overskridelse af kommunale rammer for bebyggelsesprocenten. Det kan hurtigt føre til en stærk ændring af karakteren af villaområderne. Det var udgangspunktet for Valby Lokaludvalgs dialogmøde med repræsentanter fra Valbys grundejerforeninger.

AF BIRGIT PHILIPP, FORMAND, GRUNDEJEREN.DK

Valby Lokaludvalg med formanden for Miljøgruppen, Henrik Palsmar i spidsen, indbød til et dialogmøde med grundejere og kommunen den 23. februar. Den umiddelbare anledning er, at Lokaludvalget er i færd med at udarbejde den næste bydelsplan for Valby, som skal rumme visioner, strategier og projekter for udviklingen af Valby i perioden 2017-2021.

I indbydelsen oplyser Lokaludvalget, at "Under dette arbejde er Lokaludvalget blevet opmærksom på problemet med fortætning i villaområder: Mindre villaer rives ned og erstattes af store tofamilieshuse, nogle steder med overskridelse af kommunale rammer for bebyggelsesprocenten. Dette kan hurtigt føre til en stærk ændring af karakteren af villaområderne. Hertil kommer, at man for at skaffe plads til parkering ofte befæster forhaverne med fliser eller asfalt. Dette

forringer områdernes grønne karakter, formindsker muligheden for nedsivning af regnvand og binding af CO2 og hæmmer villakvarterernes funktion som byens "lunger"."

Træpolitik og bynatur

Mødet var meget velbesøgt af ca. 50 repræsentanter for Valbys grundejere. I mødet deltog ligeledes Jakob Næsager, BR (C), formand for Teknik og Miljø Udvalget i Københavns kommune.

Efter et oplæg om "Træpolitik og Bynatur" af Eva Ekbrandt, Teknik og Miljø Forvaltningen, hvoraf det bl.a. fremgik, at grundejere under nærmere omstændigheder kan ansøge om at få del i den kommunale pulje på kr. 4 millioner til træplantning på private, grønne områder, www.kk.dk/partnerskabstræ, gik vi over til at drøfte problematikken omkring fortætning.



Eva Ekbrandt, fra Teknik og Miljø Forvaltningen præsenterede Københavns Kommunes strategi "Træpolitik og Bynatur".

Et "Wild West"-område.

Efter en tak fra Grundejeren.dk til Valby Lokaludvalg for dette initiativ og en kort indledning om foreningens ca. 7000 medlemmer, hvoraf de ca. 2500 er fra Valby, blev ordet givet til Jacob Gorm Larsen fra Valby-Grundejerforeningen Nordre Hanssted, som redegjorde for en aktuel og principiel sag, hvor der er indgivet ansøgning om et byggeri, som – hvis det godkendes med dispensation – vil strække sig ind i et grønt fællesareal. Der er blevet afholdt nabohøring, men forvaltningen har på forhånd mundtligt tilkendegivet, at man er positivt indstillet over for udformningen af byggeriet, hvilket naturligvis er bekymrende.

Det er ligeledes bekymrende, at der tilsyneladende ikke er en fast praksis på området, idet der er eksempler på afslag på ansøgninger om byggerier, som ligeledes ville have krævet dispensation. Nogle grundejere har tidligere over for Grundejeren.dk betegnet hele problematikken som et "Wild West"-område.

Grundejeren.dk's støtteskrivelse og Jacob Gorm Larsens oplæg bringes på de følgende sider.

Ingen hetz

Det blev på mødet lagt vægt på, at der nu ikke vil blive indledt en hetz mod ejere af dobbelthuse eller andre om- eller nybyggede huse. Fokus vil være på den overordnede problematik, idet den kraftige stigning i fortætningen af villaområder, forårsaget af kommunens rundhændede bevilling af dispensationer, som man har kunnet se i de senere år, er i direkte modstrid mod samme kommunes politiske hensigt om at "forgørne" og bevare de grønne områder, der findes i villakvartererne.



Formanden for Valby Lokaludvalgs Miljøgruppe, Henrik Palsmar bød velkommen da mere end halvdelen af Valbys grundejerforeninger mødte op til Valby Lokaludvalgs dialogmøde.



Det er klart, at der er et stort behov for en stillingtagen på politisk niveau til problematikken omkring fortætning, således at grundejere i København fremover vil kunne fæste lid til, at det område, som de vælger eller har valgt at bosætte sig i – ofte på grund af områdets særpræg – også vil bevares i fremtiden, naturligvis under hensyn til nødvendig bygningsfornyelse, men stadig inden for rammerne af gældende regler.

Problematik på politisk plan

Jakob Næsager tilkendegav, at han allerede var opmærksom på problemerne og også havde taget "action" ved at bringe problematikken op på politisk plan i Teknik og Miljø Udvalget, hvilket blev positivt modtaget af forsamlingen.

Valby Lokaludvalg vil nu tage kontakt til andre lokaludvalg med henblik på at etablere et stærkt samarbejde, som dækker hele København, så vi ad denne vej kan påvirke kommunalpolitikkerne til at forstå, at det af flere grunde er væsentligt, at forvaltningen holder sig det politiske ønske om "forgrønning" af København for øje, og derfor – som minimum – overholder gældende ret og ikke udhuler den ved på et for grundejerne uigennemskueligt grundlag at bevillige dispensationer.

Grundejeren.dk samarbejder naturligvis meget gerne med Lokaludvalgene om at ændre denne i vores øjne meget uheldige udvikling, som vi har haft fokus på i de seneste 6-7 år (se f.eks. www.grundejeren.dk blad nr. 29 fra maj-juni 2014, hvor der er en artikel om emnet af Povl Hansen, GF Utterslevhøj). ■

Jakob Næsager, medlem af Borgerepræsentationen for Det Konservative Folkeparti, deltog i dialogmødet og tilkendegav her, at han vil bringe problematikken op på politisk plan i Teknik og Miljø Udvalget.



Grundejeren.dk's støtteskrivelse

Til
Teknik og Miljøforvaltningen
Københavns Kommune

København, den 8. februar 2017

Vedr.: udstykningsansøgning samt til- og ombygningsansøgning for ejendommen beliggende Knuthenborgvej 11, 2500 Valby.

På given foranledning skal jeg herved på GRUNDEJEREN.DK's vegne præcisere, at vi ser med stor bekymring på den praksis for at tilsidesætte og dispensere fra gældende regler og servitutter i villaområder, der efterhånden er udbredt i Københavns kommune.

Vi anser det for et helt uacceptabelt brud på grundejerenes rettigheder. Som grundejer i kommunen bør man kunne fæste lid til, at de retlige regler, som hidtil har været gældende i ens område, fortsat vil være det. Det skaber nærmest en "wild west" situation, når grundejere den ene gang efter den anden oplever, at den myndighed, der burde håndhæve disse regler, enten dispenserer fra dem eller udøver et skøn, som reelt sætter dem ud af kraft.

Den "fortætning", som villaområderne derved bliver udsat for, er efter vores mening yderst uhensigtsmæssig og perspektivløs, idet den på sigt vil eliminere de værdier, der findes i villaområderne. Kommunen burde i stedet for søge at bevare disse områdes unikke kvaliteter.

At kommunen tilsyneladende anser "fortætning" af villaområderne som en ønskværdig udvikling, forekommer endvidere uforståelig, idet der ikke er mangel på områder omkring København, hvor der kan byudvikles.

Grundejerne i villaområderne i København bliver i forvejen ikke behandlet hensynsfuldt:

1. Vi betaler højere ejendomsskatter end mange andre steder i landet, vi betaler al vejvedligeholdelse (af beskattede midler),
2. vi kan ikke bestemme, hvem der må benytte vores veje,
3. og nu kan vi heller ikke fæste lid til, at kommunen vil overholde gældende regler for udstykning og byggeri i vores områder.

Vi mener, at det er på tide, at Københavns kommune respekterer grundejernes berettigede forventninger om, at kommunen i disse sager træffer afgørelse, som er i overensstemmelse med gældende ret, ophører med den rundhåndede dispensationspraksis og med at sætte skøn over regel.

Med venlig hilsen,

Birgit Philipp, cand.jur.
Formand GRUNDEJEREN.DK



Bevar villabyernes grønne præg

Vil politikerne i Københavns Kommune stoppe ”doppelthushus-karusellen” og i stedet indføre en praksis hvor man reelt vurderer hver enkelt sag om udstykning og nybyggeri, overholder de gældende servitutter og reglementer og bevarer det grønne præg villabyerne i København?

AF JACOB GORM LARSEN, GRUNDEJERFORENINGEN NORDRE HANSSTED

I disse år sker der en gradvis men systematisk forandring af villabyerne i København. De stigende grundpriser gør det i stigende grad økonomisk attraktivt at opkøbe ældre huse og udstykke dem til dobbelthuse.

Udviklingen sker i strid med gældende servitutter og bygningsreglement som Københavns kommune systematisk dispenserer fra når det gælder dobbelthuse og resultatet er yderligere byfortætning og mindre bynatur i villabyerne.

En igangværende sag fra Knuthenborgvej i Valby bliver nu taget op i Teknik og miljøudvalget for at få adresseret problemstillingen principielt. I den konkrete sag planlægges det at dispensere fra en række bestemmelser i gældende servitutter og bygningsreglement, således at man kan udstykke en villa til to grunde på henholdsvis 326m² og 284m² (bygningsreglementet foreskriver en minimum grundstørrelse ved udstykning på 700m²). Det ene parcel vil ligeledes have en bebyggelsesprocent på 45% hvor det gældende bygningsreglement foreskriver 30% for en-familiehuse, som er det sædvanlige i området og 40% for dobbelthuse.

Manglende konsekvens i forvaltningens sagsbehandling

Ved at få sagen taget op i Teknik og miljøudvalget er det naboernes håb, at man fra politisk side kan stramme op omkring forvaltningens praksis omkring dispensationer omkring opførelse af dobbelthuse og først og fremmest sikre en konsekvent sagsbehandling omkring udstykning.

I forbindelse med sagen fra Knuthenborgvej har naboerne gjort opmærksom på en udstykningsag fra en af nabogrundene på Nytedvej, der ikke handlede om et dobbelthuse og fik afslag blandt andet med henvisning til at en grundstørrelse på 448m² ikke svarer til det sædvanlige for området og vil skabe en uhensigtsmæssig fortætning af det ellers åbne og grønne området præget af store villagrunde.

En sag der viser at der systematisk dispenserer, når det handler om dobbelthuse og den manglende konsekvens i forvaltningens sagsbehandling da man anvender forskellig praksis for hhv dobbelthuse og enfamiliehuse.

Doppelthushus-karusel

Forvaltningens praksis med at give dispensation fra reglerne omkring dobbelthuse har yderligere accelereret udviklingen og efter at problemstillingen er taget op politisk af Valby Lokaludvalg har mange borgere i Valby henvendt sig med eksempler på de uhensigtsmæssigheder som dobbelthuse skaber for naboer og nærmiljø.

Nogle ejendomsmæglere er særlig opmærksomme på mulighederne for udstykning og fokuserer på, at få de relevante huse kanaliseret videre til investorer, der med forvaltningens hjælp opnår dispensation til dobbelthuse. Processen slutter så efter opførelsen af dobbelthuset ved en ejendomsmægler igen, der sælger de to udstykninger. En proces der resulterer i tre salærer til de lokale ejendomsmæglere i stedet for et enkelt som er tilfældet ved en traditionel hushandel.

Forvaltningens systematiske dispensation er et afgørende led i denne ”doppelthushus-karusel” og taberne bliver den reducerede bynatur i villabyerne, miljøet og ikke mindst de eksisterende naboer der oplever en forringelse af deres levevilkår i form af forslumning og fortætning af villabyerne.

Det er måske sidste chance for at ændre denne udvikling, så vi håber at politikerne vil bruge sagen fra Knuthenborgvej til at stoppe ”doppelthushus-karusellen” og i stedet indføre en praksis hvor man reelt vurderer hver enkelt sag, overholder de gældende servitutter og reglementer og bevarer det grønne præg villabyerne i København. ■



Knuthenborgvej ligger i et område der er udviklet med inspiration i engelske villabyer. Områdets særlige karakter er udfordret hvis der gives tilladelse til udstykning og opførelse af dobbelthuse.



Grundejerforeningers påtaleret i henhold til servitut

I en kendelse fastholder Landsretten fastholder det knæsatte princip om, at en offentligretlig tilladelse ikke som udgangspunkt fratager en påtaleberettiget sine tinglyste privatretlige rettigheder.



AF ADVOKAT (L)
MORTEN MARK ØSTERGAARD
BUUSMARK ADVOKATFIRMA

En grundejer henvendte sig til mig, da naboen havde fået byggetilladelse til at opføre et nyt hus i to etager, selvom der var tinglyst en servitut på ejendommen, som begrænsede ny bebyggelse til en etage. Mit første spørgsmål til grundejeren var, hvem der var anført som påtaleberettiget i servitutten. I det konkrete tilfælde var det alene kommunen.

I en interessant dom fra 18. marts 2016 har Vestre Landsret taget stilling til, hvad det betyder, når en kommune, som er påtaleberettiget i henhold til en servitut, giver byggetilladelse, når der samtidig er andre påtaleberettigede, som modsætter sig byggeriet.

En servitut består ofte i en privatretlig aftale, som tinglyses på en ejendom, således at efterfølgende ejere af ejendommen skal respektere servitutten. Det er et krav, at der står anført i servitutten, hvem der er påtaleberettiget.

I den konkrete sag havde en grundejer opført en tilbygning, som var i strid med en vejbyggelinje, der var fastsat i en servitut. Af servitutten fremgik det, at bygningsmyndigheden (kommunen) og grundejerforeningen var påtaleberettigede.

Privatretligt mellemværende

Grundejeren havde ansøgt kommunen om byggetilladelse, og denne var blevet meddelt, idet kommunen ud fra luftfotos vurderede, at vejen ikke blev brugt, og at der således ikke var grundlag for at nedlægge forbud.

Grundejeren kontaktede grundejerforeningen, der imidlertid meddelte afslag. Grundejerforeningen kontaktede kommunen, og bad kommunen bekræfte, at kommunen ikke kunne dispensere fra servitutens bestemmelser på foreningens vegne. Kommunen var af den

opfattelse, at man ikke havde dispenseret, men blot valgt ikke at håndhæve servitutten for sin del, og at der herefter stod et privatretligt mellemværende mellem grundejerne og grundejerforeningen i henhold til foreningens påtaleret.

Grundejerforeningen anlagde herefter sag mod grundejeren – i byretten med påstand om nedrivning af tilbygningen – i landsretten blev påstanden ændret til, at grundejeren skulle anerkende, at byggeriet var i strid med deklarationen.

Grundejerens synspunkt i sagen var, at kommunens offentligretlige tilladelse gjorde endeligt op med servitutens bestemmelser, og at en påtaleberettiget i henhold til en servitut ikke kan tilside-sætte en lovligt meddelt byggetilladelse.

Byretten fjerner ret

Foreningens synspunkt var, at lige så lidt foreningen kan dispensere på kommunens vegne lige så lidt kan kommunen dispensere på vegne af en anden påtaleberettiget.

Byretten frifandt grundejeren med den begrundelse, at kommunen havde indrømmet grundejeren en lempelse fra servitutten, og at der herefter ikke forelå en retsstridig tilsidesættelse af servitutten fra grundejerens side.

Ræsonnementet i byrettens præmisser forekommer vanskeligt forenelige med, at servitutten udgjorde en privatretlig aftale, med specifikt oplyste påtaleberettigede. Det ligger i ordet ”påtaleberettiget”, at man har en ret, som man kan udøve i henhold til servitutten. Byretten fjerner jo reelt denne ret.

Grundejerforeningen fik medhold

Landsretten fastslog, at kommunen ikke i forbindelse med sin afgørelse havde forholdt sig til konsekvenserne af indsigelser fra andre påtaleberettigede. Landsretten fandt ikke, at der med byggetilladelsen var givet dispensation fra servitutens bestemmelser.

Herefter konstaterede landsretten, at byggeriet var i strid med servitutens bestemmelser, og at grundejerforeningen i henhold til servitutten havde en selvstændig ret til at påtale dette.

Herefter fik grundejerforeningen medhold.

Landsrettens resultat forekommer rigtigt, og dommen er efter min opfattelse meget relevant ikke blot for grundejerforeninger men også for andre, der måtte være tillagt en selvstændig påtaleret i henhold til en servitut.

Landsretten fastholder således også det knæsatte princip om, at en offentligretlig tilladelse ikke som udgangspunkt fratager en påtaleberettiget sine tinglyste privatretlige rettigheder. ■





Klimatilpasning i den Blå/Grønne by

Klimatilpasningsplanen for København skal få regnvand væk fra vore haver, veje – og ikke mindst kloakken ved hjælp af skybrudsveje, forsinkelsesveje, grønne arealer og grønne veje.

AF ANNE BRIX CHRISTIANSEN, NÆSTFORMAND GRUNDEJEREN.DK, FORMAND GF DANAS PARK I HUSUM

I januar afholdt IDA (ingeniørernes fagforening) en temaaften over emnet: København – ”Den Blå/Grønne by”. Flere medlemmer af Grundejeren.dk deltog i mødet, som havde til baggrund at informere om de regnproblemer, København har set de seneste år – og hvad man gør for at forhindre skader som følge af skybrud.

Klimatilpasningsplanen for København blev initieret efter skybruddet den 7. juli 2011, hvor store dele af København stod under vand – og efterfølgende kom der inden for få uger endnu mere vand. Kloakkerne kunne ikke aftage

vandet og løb over, mange steder stod vandet over jordniveau og mange grundejere fik kælder – og nogle også stueetagen – fyldt med vand.

Erkendelsen var:

- Kloakkerne kan ikke aftage kommende (og allerede sete) større regnmængder
- Hvordan slipper vi så af med vandet? F.eks.:
 - Leder det til vandløb og i havnen
 - Fører det i rør ud i havet
 - Får det til at sive ned
- Hvordan sikrer vi specifikt kloakkerne bedre? F.eks.:
 - Fjerner vand fra vejene (de igangværende klimatilpasningsprojekter i grundejerforeningerne)
 - Leder tagvand væk fra kloakken
- Der foreligger nu en politisk beslutning fra efteråret af 2015 af klimatilpasningsplanen, som indeholder fire elementer til at få vand væk:
 1. skybrudsveje = transportere vand ad vejene til afløb (f.eks. Harrestrup Å) (dvs vandet kommer ikke i kloakken)
 2. forsinkelsesveje = veje med grønne strimler langs vejbanen, hvor noget af vandet kan sive ned og blive forsinket
 3. central forsinkelse = grønne arealer, der f.eks. sænkes, så der kan opbevares vand, som så nedsiver



4. grønne veje (transport & forsinkelse) = regnbede som kan optage vand svarende til 5 års regn – måske mere – (dvs endnu mindre vand i kloakken)

Model med udfordringer

Som private grundejere er vi involveret i en række af denne type projekter. Ikke alle grundejerforeninger har behov for et klimatilpasningsprojekt, men en række – også af vore medlemmer – er pt involveret i sådanne lokale projekter. Hovedformålet med alle disse projekter er at få regnvand væk fra vore haver, veje – og ikke mindst: kloakken.

Vore projekter – de såkaldte ”private projekter” er en mindre del af det store københavnske klimatilpasningsprojekt. Fordi vore veje er private veje, så kunne HOFOR ikke gå ind og være projektejer på projekterne, og der blev derfor skabt den såkaldte medfinansieringsmodel, hvor grundejerforeningen skulle optage lån og være projektejer – og hvor HOFOR så skulle betale alle renter og afdrag.





Denne model mødte nogle udfordringer og blev revurderet – udfordringerne var:

- udfordringer med låneoptag – bankerne forstod ikke ordningen
- det ville være en (for) stor opgave for en grundejerforening at skulle være bygherre
- det var svært at gennemskue/forstå foreningernes risiko som projektejer (ved fordyrelser og ændringer af projektet)
- der var et generelt ønske fra HOFOR om at påtage sig projekterollen og projektrisici, som professionel bygherre.

HOFOR overtager projekterne

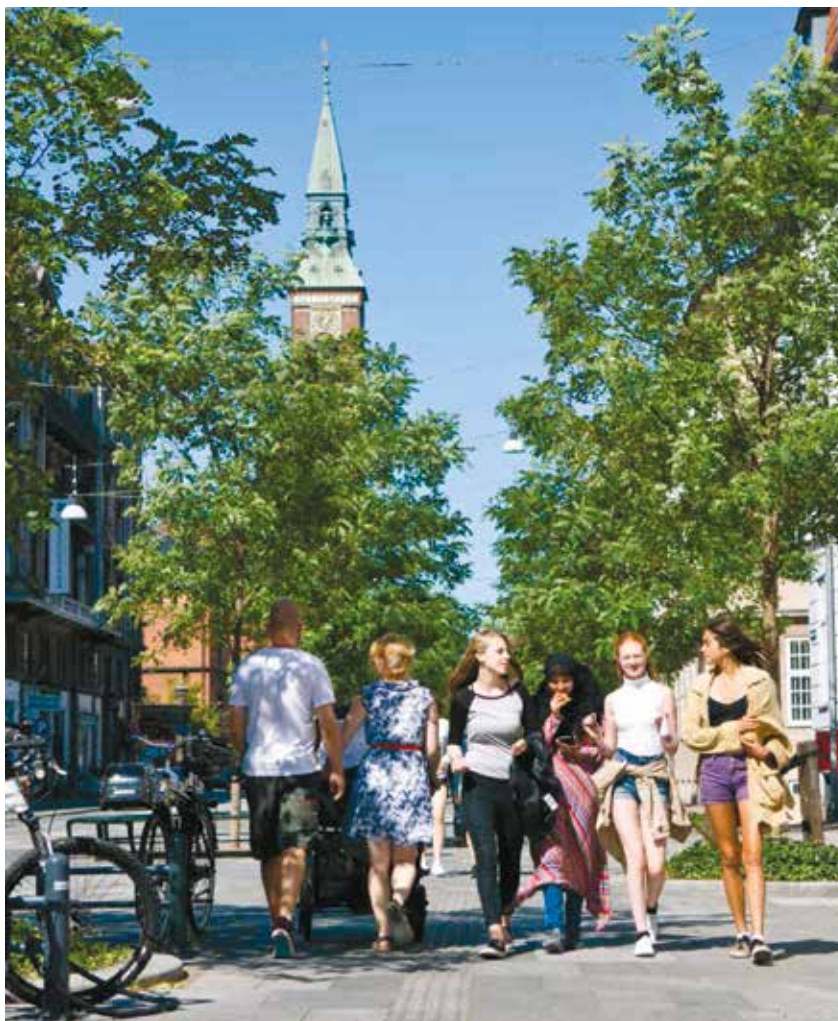
De foreninger i grundejeren.dk, der arbejder med klimatilpasningsprojekterne, kender til disse udfordringer, og selv om vi er kommet videre med nogle af projekterne, så er der fortsat forsinkelse i både beslutningsprocesserne – herunder er der en række projekter, som ikke er godkendt endnu – og i projekteringen.

På basis af udfordringerne valgte HOFOR at overtage projekterne for de grønne veje. Dette blev godkendt af Københavns Kommune, og en række projekter er nu under projektering.

I Grundejeren.dk får vi fortsat henvendelse fra medlemsforeninger, hvor der er udfordringer med at komme videre, men der er dog en række projekter kører mod godkendelse her i første halvår af 2017.

Uklarhed og gennemførte projekter

Det videre forløb for skybrudsveje er ikke helt klart – der findes flere forskellige modeller, og det er ikke klart, hvorfor den enkelte grundejerforening har fået en bestemt model. Det søger Grundejeren.dk fortsat information om hos HOFOR (som formanden også har nævnt i sin beretning).



For at afrunde IDAs møde blev der gennemgået nogle allerede gennemførte projekter – f.eks. Skt. Annæ Plads, hvor der er både skybrudsveje og nedslivningsbede – tag en tur til byen og se det! I den forbindelse kan man også tage et kig i Tåsingegade, hvor der også er lave en klimatilpasningsløsning – og endeligt er I velkomne i Husum i Danas Park, hvor Møllebakken er et af pilotprojekterne for regnbæde (en tilfredshedsundersøgelse hos beboerne på strækningen

viser stor tilfredshed med den samlede løsning – den eneste kritik er fra enkelte, der mener, at der så er for lidt plads til parkering).

Danas Park venter spændt

Og her i Danas Park venter vi spændt på, hvordan vores skybrudsvejsprojekt bliver – vi er sidste grundejerforening før Harrestrup å, og skybrudsvejen skal sikre, at vandet fra store dele af Husum når åen. ■





Brænderøg i boliger og villaområder

Målinger af skadelig brænderøg i boliger med brændeovn og i villaområder viser, at der kan opstå høje forureningsniveauer både i stuen og haven.

AF KÅRE PRESS-KRISTENSEN, SENIORRÅDGIVER, DET ØKOLOGISKE RÅD

Det Økologiske Råd har gennemført en række målinger af brænderøg i boliger med brændeovn og i villaområder med brændefyring. Målingerne er sket som led i et stort EU-projekt. Desuden er en række lokale målinger blevet støttet af Vanløse lokaludvalg og foretaget i samarbejde med både Grundejeren.dk og Vanløse Grundejersammenslutning. Endelig er udført miljøregnskaber for nogle familier, så de kan sammenligne forureningen fra deres brændeovn med forureningen fra familiens øvrige energiforbrug til fjernvarme, el og benzin.

Baggrunden for måleprojektet er, at brændefyring i foråret 2016 blev vurderet som Danmarks mest helbredsskadelige miljøproblem af landets førende

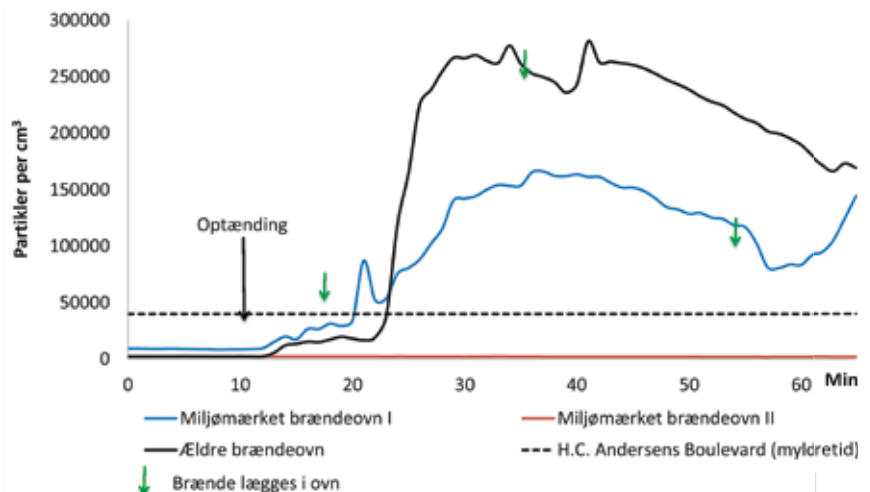
sundhedseksperter og karakteriseret som et af landets absolut dyreste miljøproblemer af Det Økonomiske Råd. Alene udendørs forurening fra brændefyring forårsager ifølge eksperterne ca. 550 for tidlige dødsfald og 330.000 luftvejslidelser hvert eneste år. Helbredsskader der samlet set løber op i små 6 mia. kr årligt. Til dette skal lægges skader forårsaget af indeklimaforurening hos beboere i boliger med brændeovne. Selv nyere miljø-mærkede brændeovne, der fyres under helt optimale laboratorieforhold under godkendelsestests, forurener ca. 25 gange mere end en 10 år gammel lastbil. Brændeovne er derved det helt store tilbageværende miljøproblem i villakvartererne.

Indeklimamålinger

Der blev foretaget indeklimamålinger i syv huse med brændeovne af forskellig alder i Vanløse. Familierne blev nøje instrueret om ikke at ryge, tænde stearinlys, grille eller bruge brødrister, da røg fra andre forureningskilder forstyrrer målingerne. Før optænding blev måleren placeret i sædvanlig opholdsafstand fra brændeovnene og der blev målt baggrundsforurening. Derefter blev familien bedt om at tænde op i brændeovnen præcis som de plejer og fyre som de plejer. Desuden blev de bedt om at føre dagbog for, hvornår de lagde træ i brændeovnen. Måleren blev derefter efterladt tændt i stuen for at opnå et normalt fyringsforløb uden påvirkning fra måleteknikeren.

I figur 1 ses kurver fra målinger i tre stuer med hhv. to nyere miljømærkede brændeovne og en ældre brændeovn.

Figur 1: Indeklimaforurening fra brændefyring





Af figuren ses, at mens det er muligt at fyre i den ene miljømærkede brændeovn (røde kurve: Miljømærket brændeovn II), helt uden forureningen i stuen øges, så forårsager den anden miljømærkede ovn (blå kurve: Miljømærket brændeovn I) en forurening af indeklimaet, der er 4 gange så høj som forureningen på H.C. Andersens Boulevard i myldretiden, der er en af landets mest forurenede veje. Endnu værre bliver det dog i stuen med den ældre brændeovn (sorte kurve: Ældre brændeovn), hvor forureningsniveauet når helt op på 280.000 partikler per cm³ dvs. 7 gange så høj som forureningen på H.C. Andersens Boulevard i myldretiden. Forureningen bliver derved over 100 gange højere i stuen efter blot 30 minutters fyring. Til trods for den høje forurening var der på ingen måde en kraftig røglugt, hvorfor beboerne sjældent fatter mistanke til den høje forurening og får luftet grundigt ud. Runderinger i boligen viste desuden, at forureningen havde spredt sig til alle tilstødende rum, der var forurenede til tilsvarende høje niveauer.

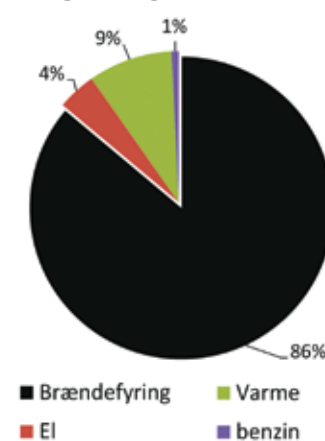
Målinger af udeluft

Det Økologiske Råd har foretaget en lang række målinger af luftforurening i villakvarterer med røglugt. I figur 2 ses målinger fra et villakvarter og en haveforening i København. Selv ved svag røglugt måles 5-10 gange mere forurening end på tidspunkter uden røglugt, mens forureningen kan være over 50 gange større ved kraftig røglugt (haveforeningen). Brændefyring kan derved forurene luften i landets villakvarterer til samme eller højere niveauer end på landets mest forurenede veje i myldretiden, og selv en svag røglugt indikerer en væsentlig forurening.

Miljøregnskab

Selv om brændefyring ofte kun dækker få procent af by-familiers samlede energiforbrug til varme, el og brændstof, så er brændefyring ofte den altdominerende kilde til familiernes partikeludledning. Figur 3 viser et typisk miljøregnskab for en af familierne fra målingerne. Familien bruger 17 MWh fjernvarme, 3.400 kWh el og kører 7.000

Partikelforurening fra testfamiliens energiforbrug.



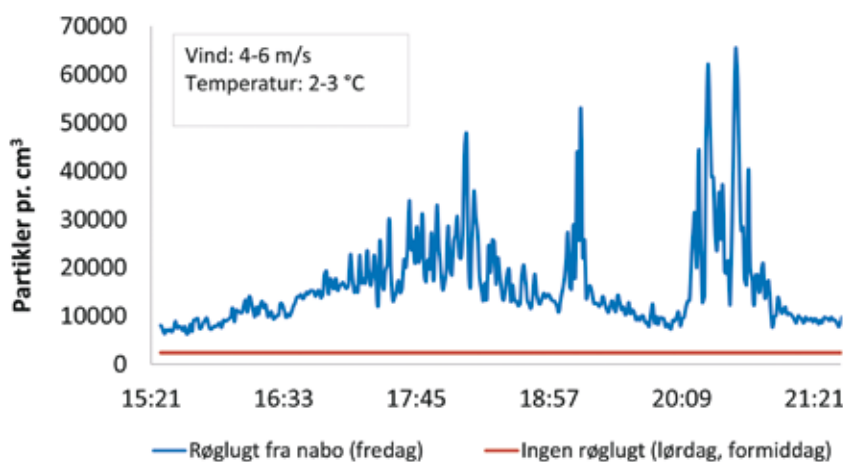
km (benzin) årligt. Det blev skønnet, at brændefyring dækkede 5 % af varmen, og at familiens nyere miljømærkede brændeovn altid blev fyret helt korrekt, og der blev set bort fra røg under optænding. Selv under disse idealiserede forudsætninger stod brændeovnen for over 85 % af familiens partikeludledning. Familien kunne således skære over 85 % af deres partikeludledning ved blot at droppe brændeovnen og bruge 5 % mere fjernvarme. Det ville sikkert også give både gladere naboer og mindre indeklimaforurening i familiens stuer.

Mere viden

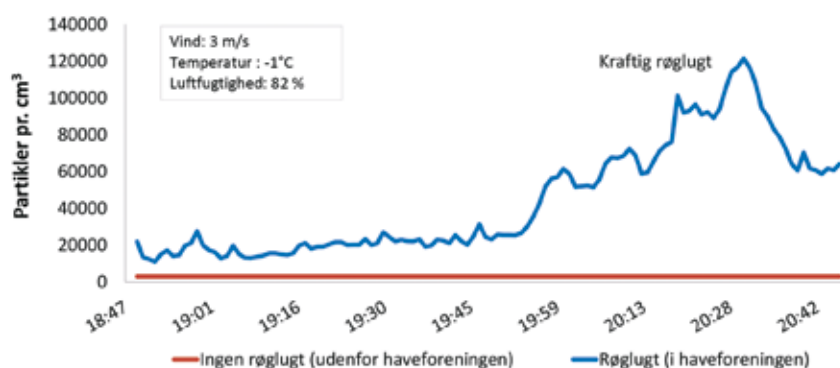
Det Økologiske Råd har udgivet publikationen Forurening fra Brændefyring, hvor vi har samlet al den nyeste viden om forurening fra brændefyring. Desuden har vi udgivet en folder med samme navn til omdeling i villakvarterer. Begge dele er kvalitetssikret af landets førende eksperter fra DCE ved Aarhus Universitet og kan findes på vores hjemmeside: www.ecocouncil.dk

Det Økologiske Råds arbejde med brændefyring er støttet af det store EU LIFE projekt: Clean Heat og af den amerikanske klimafond: Climate Works Foundation.

Figur 2: Forurening med brænderøg i København



Figur 3: Forurening med brænderøg i Engly haveforening



Gode råd

- Brug brændeovnen sjældent og kun til hygge.
- Følg fyringsrådene fra din skorstensfejer.
- Sørg for et rigtig godt træk i skorstenen.
- Åben og luk lågen til brændeovnen forsigtigt.
- Stop med at bruge ovnen, hvis du lugter røg.
- Hold døren lukket til tilstødende lokaler.
- Luft grundigt ud under og efter brug af ovnen.



Repræsentantskabsmøde 2017

grundejeren.dk

REPRÆSENTANTSKABSMØDE

Tirsdag den 21. marts 2017, kl. 18.30 -19.15
i Kulturstationen Vanløse, Frode Jacobsens Plads 1, 2720 Vanløse

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent (referent)
2. Bestyrelsens beretning
3. Godkendelse af revideret regnskab 2016
4. Rettidigt indkomne forslag
Bestyrelsen foreslår uændret kontingent
5. Bestyrelsens budgetforslag for 2018t
6. Valg til bestyrelsen m.m.
 - a. Valg af formand
 - b. Valg af bestyrelsesmedlemmer
 - c. Valg af suppleanter
 - d. Valg af revisorer og revisorsuppleant
7. Eventuelt
Ordret til BP for afsluttende bemærkninger

Slut ca. 19.15

MEDLEMSMØDE

KLIMAANLÆG PÅ PRIVATE FÆLLESVEJE

TEKNIK

Kåre Press-Kristensen, KPK Rådgivning ApS – praktiske/tekniske udfordringer

JURA

Advokat Morten Mark Østergaard, BussMark Advokater, juridiske aspekter

Mulighed for spørgsmål efter hvert indlæg og debat.

Slut kl. 21.30

VALG

Ad pkt. 6: Bestyrelsen på valg i 2017

Vælges for en periode på 2 år
Formand Birgit Philipp
Gf. Søndre Hanssted

Pgf .b

1. Bestyrelsesmedlem
Gurbakhsh Singh Sanotra
Brønshøj Præstegårds Gf.
2. Bestyrelsesmedlem
Hans Christian Preene
Gf. Søndre Hanssted
3. Bestyrelsesmedlem for 1 år
Anne Brix Christiansen
Gf. Danas Park

Pgf. c

1. Suppleant
Jørgen Tetzschner
Gf. Brønshøjgaard's Haveby

2. Suppleant

Hans-Jørgen Lykkeboe
modtager ikke genvalg
Valby og Omegns Byggeforening

Bestyrelsen foreslår:

Povl Hansen
G/F Utterslevhøj

3. Suppleant

Vakant

Pgf. 6 d

Revisor
Jens Kolind
Gf. Søndervang

Revisorsuppleant

Ib Vilhelmsen
Gf. Søndre Hanssted



Repræsentantskabsmøde 2017

BESTYRELSENS BERETNING

Klimatilpasning

I det forløbne år er der sket en fortsat udvikling i klimavejsprojekter, som kan opdeles i skybrudsveje og grønne veje.

Ud fra tilbagemeldinger fra vores medlemsforeninger kan vi forstå, at man har fået forskellige nye projektaftaler præsenteret, men vi har ikke fra HOFOR kunnet opnå besvarelse på de spørgsmål, denne fremgangsmåde rejser.

Vi forsøger stadig at skaffe et overordnet overblik over status, så vi på bedste vis rådgive vores medlemmer og sikre en vidensdeling.

Ejendomsskatter

I skrivende stund forhandles der stadig på Christiansborg. Grundejeren.dk har igennem hele det årelange forløb søgt at påvirke politikerne til at vedtage en ny og bedre ordning for grundejere.

Rockerborge

Den kommission, som justitsministeriet nedsatte for over et år siden, har nu offentliggjort sin betænkning, hvoraf det fremgår, hvilke retlige områder der er undersøgt med henblik på at udarbejde forslag til ny lovgivning.

Ud over betænkningen har kommissionen således udarbejdet et udkast til lov samt vejledninger til både kommuner og politi, så det sikres, at de redskaber, der findes i gældende ret, rent faktisk udnyttes.

Betænkningen m.v. bliver en del af den bandepakke, som folkettingen formelt vedtager inden sommerferien.

I første del af forløbet var Grundejeren.dk repræsenteret af advokat Morten Mark Østergaard, og i den sidste del af Birgit Philipp.

I Grundejeren.dk kan vi være tilfredse med at have opnået maksimal indflydelse på resultatet, som – bl.a. som følge af vores medvirken – har haft et meget konkret fokus.

Nu mangler vi bare at se, at kommuner og politi rent faktisk allokerer de nødvendige ressourcer, så de nye redskaber, der nu er tilvejebragt, rent faktisk anvendes.

Fortætning

Grundejeren.dk har igennem de senere år forsøgt at få kommunalpolitikere til at stoppe den meget rundhåndede tildeling af dispensation i byggesager i villaområder. Nu ser det ud til, at der sker noget. I februar afholdt Valby Lokaludvalg et møde med deltagelse af politikere. Grundejeren.dk's Valbyafdeling var aktiv og havde flere indlæg på mødet, som ansælgiggjorde problemerne effektivt og omfang.

Københavns kommune

Vi har stadig en meget positiv relation til Teknik og Miljø Forvaltningen i Københavns kommune. Sammen med SGF (Sundbyernes Grundejersammenslutning) mødes vi 2 gange om året til dialogmøder, hvor vi drøfter aktuelle emner og tager emner op, der er relevante for København. Dette gør den øvrige kontakt til TMF lettere.

Belysning

De fleste arbejder er nu afsluttede, og vi kan konkludere, at mange steder var der ikke større problemer, men nogle få steder var der derimod meget massive, som endnu ikke er løst.

Medlemsrådgivning

Igenom 2016 har vi løbende ydet rådgivning pr. telefon eller e-mail til vores medlemmer, som henvender sig med spørgsmål og tvivl i forbindelse med private fællesveje og foreningsanliggender generelt, ligesom vores advokat Morten

Mark Østergaard har ydet on-line og anden rådgivning til medlemmerne.

Vi har ligeledes deltaget i adskillige møder med bestyrelser i medlemsforeningerne med henblik på at yde mere dybgående rådgivning.

Det er vores indtryk, at medlemmerne er meget glade for den hurtige og konkrete rådgivning, man har adgang til

Kommunikation med medlemmerne

I det forløbne år er vi i stigende grad gået over til digital kommunikation, hvilket har betydet, at ud over medlemsbladene har vi udsendt aktuelle nyhedsbreve. Det hele kan findes på vores hjemmeside. Vi vil dog stadig også producere papirudgaver af enkelte numre af bladet.

Medlemstal

Som det fremgår herunder, er der stadig mulighed for udvikling i alle områder. Laveste organisationsgrad findes i Sundby med 5,52 (Omkring 95% af grundejerne i Sundby er medlemmer af SGF) og højeste i Valby med 72,47.

I den forbindelse skal det nævnes, at vi er enige med SGF (Sundby Grundejer Sammenslutning) om et tæt samarbejde omkring alle de problemstillinger i København, som vi er fælles om.

København, februar 2017

p.b.v.
Birgit Philipp
formand

MEDLEMSTAL				
Område	Antal medlemsforeninger	Antal grundejere	Total i Københavns Kommune	Organiseret i %
2100 Østerbro	3	198	844	23,5
2300 Sundby	8	314	5672	5,5
2400 NV	3	351	1432	24,5
2500 Valby	23	2512	3472	72,4
2700 Brønshøj	20	1580	4687	33,1
2720 Vanløse	23	1840	3932	46,8
Total	80	6795	18607	36,4



Repræsentantskabsmøde 2017

RESULTAT

	Resultat 2016	Resultat 2015	Budget 2016
INDTÆGTER			
Kontingentindtægter			
Kontingent	198.090,00	194.160,00	230.000,00
Grundkontingent til administration	7.900,00	7.800,00	8.500,00
Kontingentindtægter i alt	205.990,00	201.960,00	238.500,00
Annoncer	0,00	0,00	
Forsikringsprovenu	1.657,93	1.219,71	
Rente- og gebyrindtægter	1.391,32	4.788,40	3.000,00
Indtægter i alt	209.039,25	207.968,11	241.500,00
UDGIFTER			
Kapitalomkostninger			
Renteudgifter	231,61	0,00	0,00
Afskrivninger	0,00	0,00	0,00
Kapitalomkostninger i alt	231,61	0,00	0,00
DRIFTSOMKOSTNINGER			
Udgivelse af blad			
Tryk	6.383,75	16.616,25	35.000,00
Porto, distribution	5.000,00	7.500,00	15.000,00
Redaktør+Layout	17.800,00	20.100,00	30.000,00
Udgivelse af blad i alt	29.183,75	44.216,25	80.000,00
Mødeaktiviteter			
Ordinært repræsentantskab	4.973,00	2.691,25	4.000,00
Ekstraordinært repræsentantskab	0,00	0,00	0,00
Bestyrelsesmøder	22.673,00	16.805,00	20.000,00
Medlemsmøder	1.650,00	8.756,06	20.000,00
Mødeaktiviteter i alt	29.296,00	28.252,31	44.000,00
Administration			
Sekretariat	20.981,56	19.465,32	25.000,00
Formand	25.000,00	0,00	20.000,00
Kasserer	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Hjemmeside	3.795,00	0,00	0,00
Porto	8,00	0,00	500,00
Kopi, papir, kuverter mv.	1.022,00	1.581,00	2.000,00
Repræsentation/gaver	2.463,90	1.333,00	2.000,00
Forsikring	1.010,00	1.000,00	1.020,00
Bankgebyrer	730,78	711,32	1.000,00
Administration i alt	70.011,24	39.090,64	66.520,00
Udvikling, rockerborge	1.312,50	91.235,40	50.000,00
Driftsomkostninger i alt	129.803,49	202.794,60	245.520,00
Udgifter i alt	130.035,10	202.794,60	245.520,00
Resultat	79.004,15	5.173,51	-4.020,00



Repræsentantskabsmøde 2017

BALANCE

	Pr. 31/12 2016	Pr. 31/12 2015
AKTIVER		
Beholdninger		
Driftskonto	15,32	10.459,49
Opsparingskonto	424.073,59	250.360,06
Rentegaranti 2016	0,00	105.522,21
Beholdninger i alt	424.088,91	366.341,76
Debitorer		
Restance kontingent	460,00	0,00
Restancer forsikring	0,00	0,00
Debitorer i alt	460,00	0,00
Aktiver i alt	424.548,91	366.341,76
PASSIVER		
Forudbetalt kontingent	0,00	11.850,00
Skyldigt kreditor	0,00	8.947,00
Kreditorer	0,00	20.797,00
Formue		
Formue, primo	345.544,76	340.371,25
Overført resultat	79.004,15	5.173,51
Formue, ultimo	424.548,91	345.544,76
Passiver i alt	424.548,91	366.341,76

NOTER TIL REGNSKAB

Note 1

Kontingent	
Antal medlemsforeninger	79
Antal medlemmer	6.603
Kontingent pr. medlem	30,00
Samlet kontingent	198.090,00

Antal medlemsforeninger året før	78
Antal medlemmer året før	6.472

Note 2

Som følge af opsigelsen af samarbejdet med København Grundejerforening er Fællesforeningens kapitalindestående på ca. kr. 36.000,- bundet som ansvarlig egenkapital. Beløbet kan kun komme til udbetaling, hvis København Grundejerforening ophører med at udgive bladet HUSET.

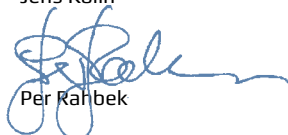
Regnskabet, der udviser et resultat på kr. 79.004,15 og en balance på kr. 424.548,91, er revideret og fundet i overensstemmelse med det førte regnskab og tilstedeværende bilag.

Revisorerne konstaterer, at der er korrekt afregnet A-SKAT og AM-bidrag af udbetalte honorarer. Beholdningens tilstedeværelse konstateret.

København den 21. februar 2017.

Revisorer


Jens Kolin


Per Rahbek

For bestyrelsen:


Birgit Philipp, formand


Poul Hounsgaard, kasserer



Repræsentantskabsmøde 2017

BUDGET

	Prognose 2017	Budget 2017	Budget 2018
INDTÆGTER			
Kontingentindtægter			
Kontingent	240.000,00	270.000,00	270.000,00
Grundkontingent til administration	8.000,00	8.500,00	8.500,00
Kontingentindtægter i alt	248.000,00	278.500,00	278.500,00
Forsikringsprovenu	0,00		
Rente- og gebyrindtægter	500,00	2.000,00	500,00
Indtægter i alt	248.500,00	280.500,00	279.000,00
UDGIFTER			
Kapitalomkostninger			
Renteudgifter	0,00		
Afskrivninger			
Kapitalomkostninger i alt	0,00	0,00	0,00
DRIFTSOMKOSTNINGER			
Udgivelse af blad & nyhedsbreve			
Tryk	6.000,00	30.000,00	7.000,00
Redaktør+Porto, distribution	10.000,00	17.000,00	10.000,00
Layout	20.000,00	25.000,00	20.000,00
Udgivelse af blad i alt	36.000,00	72.000,00	37.000,00
Mødeaktiviteter			
Ordinært repræsentantskab	5.000,00	4.000,00	5.000,00
Ekstraordinært repræsentantskab	0,00	0,00	0,00
Bestyrelsesmøder	25.000,00	20.000,00	25.000,00
Medlemsmøder	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Mødeaktiviteter i alt	50.000,00	44.000,00	50.000,00
Administration			
Sekretariat	22.000,00	25.000,00	25.000,00
Formand	25.000,00	20.000,00	25.000,00
Kasserer	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Hjemmeside	5.000,00	0,00	25.000,00
Porto	500,00	500,00	500,00
Kopi, papir, kuverter mv.	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Repræsentation/gaver	2.500,00	2.000,00	2.500,00
Forsikring	1.010,00	1.020,00	1.020,00
Bankgebyrer	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Administration i alt	74.010,00	66.520,00	97.020,00
Udvikling	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Driftsomkostninger i alt	210.010,00	232.520,00	234.020,00
Udgifter i alt	210.010,00	232.520,00	234.020,00
Resultat	38.490,00	47.980,00	44.980,00

Fællesforeningen af
Grundejerforeninger i København

Sekretariat

Anne Brix Christiansen
Dyssevænget 74, 2700 Brønshøj
Tlf. 24 25 05 03
sekretariat@grundejeren.dk

Juridisk Hotline

Til hurtige spørgsmål om ejendomme, ejd.skat, vedtægter, hegn, deklarationer, servitutter, vejforhold, parkering, lejeforhold, byggesager m.m.
Kontakt: Advokat (L) Morten Mark Østergaard
BuusMark Advokatfirma, tlf. 46 30 20 32,
mmo@buusmark.dk

Forsikring

Kollektiv ledelse og bestyrelsesansvar, erhvervsansvar samt underslæb.
1020 kr. årligt
Kontakt: HDIGerling
Teamleder Tenna Larsen
Tenna.larsen@hdigerling.dk
T: 33 36 85 88 · M: 51 80 44 52

Medlemsblad

Redaktionsudvalget:
Poul Hounsgaard, Hanne Skovsgaard, Anne Brix og Birgit Philipp
redaktoer@grundejeren.dk

Udgiver: Grundejeren.dk
Layout: Michael Mossefin/Paramedia 1884
ISSN: 22449035

Bestyrelsen

Formand
Birgit Philipp
Valgt i 2015 for GF Søndre Hanssted
Jura
formand@grundejeren.dk,
Tlf. 3616 3995

Kasserer
Poul Hounsgaard
Valgt i 2016 for GF Sundbyvang
Økonomi & blad
kasserer@grundejeren.dk

Næstformand
Anne Brix Christiansen
Valgt i 2016 for GF Danas Park

Hanne Skovsgaard
Valgt i 2016 for GF Forfatterkvarteret
Arrangementer & redaktionsudvalg
hs@grundejeren.dk

Gurbakhsh Singh Sanotra
Valgt i 2015 for Brønshøj Præstegårds GF
Skilte, veje & snerydning
gss@grundejeren.dk

Erik Jønsson
Valgt i 2016 for Kirkestiens Villakvarter
Forsyningsvirksomhed
ej@grundejeren.dk

Hans Christian Preene
Valgt i 2015 for GF Søndre Hanssted
hcp@grundejeren.dk

SUPPLEANTER

1. suppleant
Jørgen Tetzschner
Valgt i 2016 for Brønshøjgaard's Haveby
jt@grundejeren.dk

2. suppleant
HansJørgen Lykkeboe
Valgt i 2016 for Valby & Omegns
Byggeforening
hjl@grundejeren.dk

BYDELSUDPEGEDE

BESTYRELSESMEDLEMMER

Steen A. S. von Lorenzen

Udpeget af Vanløse
Grundejersammenslutning
Parkering, skiltning & veje
sl@grundejeren.dk

VALGTE REVISORER

1. **Per Rahbek**
Valgt i 2016 for
Valby og Omegns Byggeforening

2. **Jens Kolind**
Valgt i 2015 for GF Søndervang

Suppl. Ib Vilhelmsen
Valgt i 2016 for GF Søndre Hanssted

Medlemsforeninger

2100 Østerbro

Ny Ryvang Villakvart. Vejlaug
Solvænget m.v.,
Ejerlaug vedr. rækkehuse
Strandpromenade
Kvarterets Grundejerlaug

2300 Sundbyerne

Fredenshøj GF
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
Frilands Allés Vejlaug
Dæmningen GF
Forfatterkvarteret GF
Gl. Østergaard GF
Hestehaven GF
Højmark 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 Bakkes Vejlaug
Valby og Omegns Byggef.
Valby Nye Villakvarter
Vigerslev Haveforstad GF

2700 Brønshøj

Boeslunde GF
Brønshøjgårds Haveby GF
Brønshøj Kirkevejs Vejlaug
Brønshøj Parcellforening
Brønshøjs Præstegård GF
Brønshøj Præstegårdso
Danas Park GF
Enighedens Vejlaug
Frederikssundsvej 333 EF
Godthaab GF
Havebyen Præstevangen
Holcks Plads
Husum Haveby GF
Håbets Allé Vejlaug m.fl.
Kirkemosens 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
Damhussoen GF,
Fossgården GF
Frederiksgårds Allé Vejlaug
Hasselvængets Ejerlaug
Holmestien GF
Katrinedal GF
Kildeåens Haveby GF
Kirkestiens Villakvarter GF
Kæragervej GF
Langkærvej/Ledagersti GF
Løvhølmens Vejlaug
Morsøvej af 1945 GF
Ofea Plads GF
Slotsherrens Bro GF
Thorupgårdens Haveby GF
Toftøjevæjens Vejlaug
Tornestykkets Vejlaug
Vanløse Haveby GF
Vanløse Ny Villakvarter GF
Vanløse Stationsby GF
Aabakken GF