

GRUNDEJEREN.DK

MAGASINET FRA FÆLLESFORENINGEN AF GRUNDEJERFORENINGER I KØBENHAVN



TEMA OM PARKERING Er der pladsmangel på din vej?

Skal din grundejerforening
til at betale grundskyld?

Hvordan kan du spare
energi i hverdagen?

Er risiko og sikkerhed
i balance på legepladsen?

Hvem har ansvaret for
gummistøvler i stuen?

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





GRUNDEJEREN.DK · NR 57 · APRIL 2024

INDHOLD

Kort nyt
side 3

Hvordan kan du spare energi i hverdagen?
side 8

Skal din grundejerforening betale grundskyld?
side 9

Er risiko og sikkerhed i balance på legepladsen?
side 11

Nyt fra Grundejeren.dk
side 12

Hvem har ansvaret for gummistøvler i stuen?
side 13

TEMA: PARKERING I VILLABYERNE



Er der pladsmangel på din vej?
side 14

Hvilken vej skal du vælge for at begrænse parkering?
side 15

Skal bøderne financiere jeres parkeringsordning?
side 21

Sådan må du (ikke) parkere på villavejen
side 22

GRUNDEJEREN.DK

Magasinet fra fællesforeningen af grundejerforeninger i København

Udgiver

Grundejeren.dk

Redaktion

Jacob Gorm Larsen (ansvarshavende)
formand@grundejeren.dk
Michael Mossefin
sekretariat@grundejeren.dk

Annoncer

Jørgen Vinding
jv@grundejeren.dk

Layout

Paramedia.dk 13338

ISSN

22449035



Villaområdernes værdi

AF JACOB GORM LARSEN · FORMAND · GRUNDEJEREN.DK

I dette nummer af medlemsbladet kan du læse en artikel om, hvad de nye ejendomsvurderinger betyder for grundejerforeningernes mange grønne fællesarealer. Det er bemærkelsesværdigt at man fremover skal betale skat af fællesarealer, der i de fleste foreninger fungerer som grønne, offentligt tilgængelige fællesarealer, som grundejerforeningerne i forvejen bruger midler på at vedligeholde, beplante etc. Vi har i tidligere udgaver af bladet beskrevet de muligheder, større fællesarealer indeholder, i forhold til at bidrage til den trængte biodiversitet i de større byer, hvor villaområder og specielt fællesarealerne udgør grønne åndehuller for trængte arter.

Det forekommer urimeligt, at grundejerne nu skal betale skat af arealer, der i princippet er offentligt tilgængelige, og som foreningerne i de fleste tilfælde ingen mulighed har for at udvikle, bebygge eller sælge fra på grund af de gældende regler. Samtidigt rejser det endnu engang det mere principielle spørgsmål om hvilken rolle villaområderne skal spille i fremtidens storbyer og ikke mindst i København. Udgør villaområderne et "fortætningspotentiale", som skal løse fremtidens mangel på boliger? Eller udgør de en del af løsningen på de udfordringer vi står overfor i forhold til en udfordret biodiversitet og øgede nedbørsmængder, der øger presset på kloakkerne?

Svaret er nok 'både og', for der er et potentiale for at udvikle villaområderne uden at man afvikler dem og samtidig udnytte de ressourcer, de udgør, ift klimasikring og biodiversitet. Den største udfordring i den forbindelse er en åbenlys mangel på politiske visioner, opmærksomhed og strategier for de forholdsvis store arealer som villaområderne udgør i Københavns Kommune. Manglen på opmærksomhed og en klar strategi medfører en slingekurs i forhold til udviklingen i villaområderne. Heldigvis har flertallet i det politiske udvalg i de seneste år har bakket op om de grønne villaområder, når man har behandlet enkeltsager. Men desværre bliver villaområderne ikke konsekvent tænkt ind i de overordnede strategier og løsninger på fremtidens udfordringer i byen.

I grundejeren.dk arbejder vi for en øget opmærksomhed omkring villaområdernes betydning for fremtidens by og for udviklingen af en overordnet vision for områdernes udvikling. Det gør vi dels igennem de enkeltsager der løbende kommer op, via høringssvar til kommuneplaner, biodiversitetsstrategier, etc. og dels ved at arbejde for en fortsat dialog med politikerne. Dette arbejde forsætter vi med og vil også i løbet af det kommende år igangsætte aktiviteter, der understøtter det lange seje træk med at sikre en bæredygtig udvikling af villaområderne i København – så områderne som helhed og ikke mindst de grønne fællesområder ikke blot bliver betragtet som endnu en beskatningsmulighed for stat og kommune.



EJENDOMSVURDERINGERNE

Endnu en tur rundt i manegen

Problemerne med det nye ejendomsvurderingssystem ser ud til at være en 'never ending story'.

I februar kunne dr.dk afsløre at skattevæsnet har udsendt besked til 97.000 grundejere. Formålet var at opfordre disse grundejer til at logge på skat.dk, kontrollere deres forskudsoplysninger og selv sørge for at opdatere angivelsen af deres grundskyld.

I følge dr.dk har flere eksperter givet udtryk for, at skattevæsnets nye ejendomsvurderingssystem, der blandt andet skal styre opkrævning af skat af grundskyld, fortsat er behæftet med omfattende fejl.

På dr.dk opfordres der derfor til, at hvis du har modtaget en opgørelse vedr grundskyld, bør du logge ind på skat.dk og finde din forskudsopgørelse for 2024.

Grundskyld betales automatisk

Som vi har beskrevet tidligere her i bladet, er opkrævning af grundskylden nu overgået fra kommunene til staten. Det betyder, at din betaling af skat for grundskyld automatisk bliver trukket hver måned ligesom din indkomstskat.

Problemet er bare, at en række boligejere er blevet opkrævet grundskyld af en ejendom, som de ikke ejer. Derfor er det en god ide at kontrollere om du kun betaler grundskyld for en ejendom som du selv ejer.

Hvis du kun ejer en ejendom, bør det være enkelt at kontrollere, om skatten for grundskyld kun opkræves af den

adresse som du ejer og om den skat du skal betale ser ud til at passe.

For mange adresser eller for få?

Sagt på en anden måde; hvis der forekommer adresser på din forskudsopgørelse som du ikke ejer, så er der noget galt, hvilket betyder at du sandsynligvis kommer til at betale for meget i grundskyld.

Du kan også risikere at din ejendomsadresse ikke figurerer på din forskudsopgørelse. Hvis det er tilfældet, kan du risikere at betale for lidt i skat. Det kan betyde, at du på et senere tidspunkt får et skattesmæk.

Kan du selv rette fejlen?

Er der fejl i angivelsen af din adresse og din grundskyldskat?

I følge dr.dk er kan du ikke selv ændre i feltet med grundskyld på skat.dk.

Ikke desto mindre anbefaler dr.dk, at du skal forsøge at logge ind på skat.dk. Her skal du finde din ejendom under menuen 'eksisterende ejendomme og grunde'. Her kan du se din nye grundskyld. Nederst på siden kan du så klikke på 'beregning' og overføre beløbet til din samlede opgørelse. og derefter klikke 'godkend' for at gemme.

Hvis du ikke selv er istand til at rette fejlen, skal du kontakte skattevæsnet, for eksempel ved hjælp af den chatfunktion, der findes på skat.dk ■

Kilde: dr.dk

Hvordan kontrollerer du din grundskyld?

- Log på TastSelv på skat.dk
- Vælg "Forskudsopgørelsen 2024"
- Klik på "Se beregning (pdf)" øverst på forskudsopgørelsen
- Gå ned til "Specifikation af ejendomsskat". Her kan du se, om du for eksempel betaler skat for en ejendom, du solgte sidste år. I så

fald vil den forkerte skat fremgå under en adresse, som du ikke ejer.



KØBENHAVNS KOMMUNE

Er brændeovnsens dage talte?

Brændeovne er en af de mindst effektive og mest sundhedsskadelige varmekilder. Derfor har Folketinget besluttet, at kommunerne siden juli 2023 har kunnet forbyde ældre brændeovne fra før 2008 i områder med god kollektiv varmforsyning som fjernvarme eller naturgas.

Vælgernes urinstinkt

I følge nyheder.tv2.dk har kommunerne dog ikke haft travlt med at implementere Folketingets bestemmelse. På nyheder.tv2.dk mener man, at fyring med brændte appellerer til mange vælgeres urinstinkter.

Man citerer Torben Sigsgaard, professor ved Institut for Folkesundhed for at sige at det handler om, at: "Brændeovnsfyring er den moderne mands sidste bastion. Man kan ikke rigtigt skyde store dyr i naturen længere. Men man kan hugge brænde og fyre op, så ens familie er varm og tryk".

Sundhedsskadelige effekter

Det er en del af Torben Sigsgaards forklaring på, at brændeovnsfyring trods årtiers ubestridte sundhedsskadelige effekter stadig er den eneste ikke-afgiftsbelagte energiform i Danmark.

København afventer

Og hvordan ser det så ud med at udmønte Folketinget bestemmelse i Københavns Kommune? Jo, her oplyser Rådhussekretariatets pressekonsulent Tobias Moe Hoffmeyer at: "bekendtgørelsen kræver et forskrift, som forvaltningen er ved at udarbejde forslag til, og som forventes fremlagt for politikerne senere på året".

Så indtil videre kan du altså fortsat lade urinstinktet råde og tænde op i brændeovnen. ■

Kilde: nyheder.tv2.dk



KORT
NYT



KØBENHAVNS KOMMUNE

Få støtte til at støtte biodiversiteten

Drømmer du om at få vilde blomster, plads til insekter og smådyr og mere natur i dit lokalområde?

Københavns Kommune giver dig mulighed for at søge penge, hvis du vil være med til at skabe mere og bedre natur og biodiversitet.

Puljen er åben for ansøgninger fra 1. august i år og en måned frem.

Du kan søge som borger, forening og lokaludvalg.

Puljen støtter projekter, der skaber mere og bedre bynatur i København og i at pleje naturen på en måde, som giver mulighed for at skabe og bevare levesteder samt forbedre fødegrundlaget for insekter, fugle og smådyr.



Eksempler på projekter, der kan opnå støtte:

- Plant eller så urter, blomster, buske eller træer på områder, hvor du har fjernet en græsplæne, fliser, asfalt eller anden belægning.
- Plant grønt op ad husmure, skure og på tagflader. Se de færdige pakker med klatreplanter til sol og skygge under overskriften 'Søg om en færdig pakke med klatreplanter'.
- Opsæt redekasser eller insekthoteller.
- Skab muligheder for at fugle og insekter kan få vand. Et lille vandbassin eller et lidt større vandhul giver liv.
- Formidling om, hvordan man kan arbejde med biodiversitet – fx foredrag på skoler eller i boligforeninger.

Du kan se hvordan du søger, få ideer til projekter og se kommunens strategi for biodiversitet her: <https://biodiversitet.kk.dk/>

VALBY LOKALUDVALG

Hvordan kan du bidrage til en bivenlig verden?

I Valby har Lokaludvalget de sidste to år gennemført en *Valbiplan* som har til formål at skaffe 70.000 m² vild natur i bydelen. Målet er næsten nået.

Men hvis du bor i Valby kan du stadig nå at være med.

Hvis du har en have, kan du også benytte Valby Lokaludvalgs fem gode råd herunder. Så kan du bidrage til at skabe mere vild natur:

- Undgå at bruge giftstoffer i din have
 - Plant bivenlige planter i din have eller altankasse
 - Lad være med at slå græsset – og lad en del af din have stå hen
 - Byg et bihotel til vilde bier
 - Meld dig ind i Valbys miljøgruppe
- Se mere her: <https://www.valbylokaludvalg.kk.dk/miljoe/valbi-planen/>



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

Skriv til 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.

KORT
NYT



KØBENHAVNS KOMMUNE

Nemmere at søge om byggetilladelse

Det er blevet lidt nemmere at være byggeansøger uden at være byggeekspert.

I følge kk.dk gør Københavns Kommune nu en indsats for at dæmme op for fejl i byggeansøgninger.

Fejl i byggeansøgninger forlænger sagsbehandlingstiden uhensigtsmæssigt. Derfor arrangerede Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune sammen med Kommunernes IT-fællesskab KOMBIT et hackaton i efteråret 2022.

På den baggrund er der udviklet en række ændringer, som nu er rullet ud.

Det betyder i følge kk.dk, at byggeansøgere fremover i højere grad blive dirigeret udenom kategorier og felter,

som ikke er relevante for deres byggesag. Herudover vil man først kunne trykke sig videre til næste trin i ansøgningsprocessen, når alle nødvendige felter er udfyldte og alle dokumenter lagt op.

Det er afgørende for at sikre, at en byggeansøgning indeholder de nødvendige oplysninger for, at kommunen kan behandle en sag.

På kk.dk konstateres det, at der fejl i op til 70 pct. af de byggeansøgninger, Københavns Kommune modtager.

Det forlænger sagsbehandlingstiden uhensigtsmæssigt, og Københavns Kommune har derfor iværksat en række initiativer for at dæmme op for de mange fejl og mangler i byggeansøgningerne – bl.a. en øget forhåndsdialo.

Men det er vigtigt at skruer på alle knapper, og teknik- og miljøborgmester Line Barfod (EL) er derfor glad for den nye løsning. På kk.dk udtaler hun:

"Vi er kommet langt på byggesagsområdet i København. Siden d. 1. juli sidste år har byggesager med servicemål i gennemsnit overholdt servicemålene. Men der er stadig fejl i op til 70 pct. af de ansøgninger, vi modtager, og derfor er jeg glad for, at det hackaton Københavns Kommune holdt sammen med Kommunernes IT-Fællesskab har ført til en ændring, der vil hjælpe både byggeansøgere i København og i resten af landet," siger hun.

De fleste fejl i byggeansøgningerne har knyttet sig til valg af brandklasse, konstruktionsklasse og tekniske kapitler. Med de seneste justeringer bliver ansøgerne på et tidligt tidspunkt spurgt ind til deres byggeprojekt, så de guides omkring de relevante informationer, felter og dokumenter, som er centrale for sagsbehandlingen af netop deres byggeansøgning.

I første omgang er ændringerne trådt i kraft for ansøgere, der skal søge i servicemåls-kategorien 'enfamiliehuse'. I de kommende måneder vil ændringen også træde i kraft for mindre bygninger, etageboliger, erhvervsbyggeri, landbrug, industri og lagerbygninger.

Kilde: kk.dk

Har du styr på sikkerheden på legepladsen?

Visste du at det er lovpligtigt at få lavet en årlig hovedinspektion på offentligt tilgængelige legepladser? Inspektionen giver et indblik i legepladsens sikkerheds- og vedligeholdelsesmæssige tilstand.



Inspektion er legepladsejerens ansvar

Vi hjælper med:

Inspektion

af din legeplads af certificerede legepladsinspektører i henhold til gældende standarder.

Faldkugletest

Vi måler faldunderlagets støddabsberende egenskaber med en faldkugle, og det er med i hovedinspektion

Vi sammensætter en inspektionsplan til jer, så det passer til jeres behov!



Kontakt Janne for mere info:

mail@dalpin.dk
+45 25 10 25 01
www.dalpin.dk

 **DALPIN**
DANSK LEGEPLADSIKKEPATION
Ekspert i legepladssikkerhed, inspektion, rådgivning og uddannelse

Tumler din forening med hvordan I skal vedligeholde og renovere jeres veje og fortove?

Eller hvordan I begrænser parkering på jeres veje?

Få inspiration, information og gode råd på det spændende medlemsmøde den 23. maj.

Se mere på side 12



KORT
NYT



ØKONOMI

Får din forening nok ud af jeres opsparing?

Mange foreninger har mange penge stående i banken, som skal bruges til vedligehold og renovering af fortove og veje. Men er pengene fornuftigt placeret?

Tiden med negative renter på indlån er forlængst forbi. Og selvom der i øjeblikket rejses kritik af, at bankerne er lidt for gode til at udnytte rentespændet mellem Nationalbankens og egne rentesatser, så er der ikke desto mindre blevet muligt at få et vist udbytte ved at placere foreningens formue fornuftigt.

På *mybanker.dk* finder du en oversigt, der sammenligner alle bankernes rente på indlån.

Her kan du konstatere, at det nu er muligt at få en rente på op til 3,5%. Dog kun hvis foreningen har mulighed for at binde sit indskud i 6 måneder eller længere. Det gælder typisk for et indskud på en million eller mere.

Så det kan være en god ide at kigge nærmere på, hvor foreningens formue er placeret i øjeblikket, og hvordan indlånsrenten ser ud.

For har man en pose penge stående i banken, som ikke skal bruges i den nærmeste fremtid, så er det, i følge *mybanker.dk*, helt klart værd at overveje, om ikke disse kan låses fast i en periode på en opsparingskonto, så de kan vokse og endda slå den forventede inflation på ca. 2 pct. det kommende år.

På *mybanker.dk* kan du også få gode råd om, hvordan du forhandler med banken og hvordan du skal forberede dig før mødet med banken.

Kilde: *mybanker.dk*

REALKREDITLÅN

Skal du låne til køb af ny bolig?

Skal du købe bolig og har du brug for et lån fra et realkreditinstitut? Så er det værd at være opmærksom på at de fire realkreditinstitutter, der findes i Danmark, kun distribuerer deres lån gennem samarbejdsbanker. Det betyder, at bankkunder kun kan få tilbud på lån fra det realkreditinstitut, som banken har valgt at samarbejde med.

Du bør derfor indhente tilbud fra flere forskellige banker, for at få tilbudt realkreditlån fra forskellige institutter. Det er den eneste måde at finde det billigste realkreditlån, der passer til dig og din økonomi.

På *mybanker.dk* finder du en oversigt over de mest populære realkreditlån. Og her viser det sig, at der faktisk er stor forskel, og dermed penge at spare, hvis du vælger den rigtige løsning.

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

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



KORT
NYT



SPAR NORD FONDEN

Skal fællesskabet styrkes i din forening?

Din forening udgør et fællesskab. Udover at tage ansvar for veje og fortove kan fællesskabet medvirke til at skabe tryghed, glæde og tættere relationer. Det kan du få støtte til hos Spar Nord Fonden.

Spar Nord Fonden ønsker at styrke fællesskabsfølelsen og samhørigheden mellem mennesker, så det mærkes og får betydning for hver enkelt.

Fonden vil medvirke til at skabe flere værdifulde fællesskaber, hvor man kan høre til og føle sig som en del af noget betydende. Derfor støtter fonden fælles-

skaber inden for kultur, social og fritid med donationer, som gør en reel forskel for mennesker, for foreninger og for fællesskaber.

I 2024 kan Spar Nord fejre 200-års jubilæum. Det markerer Spar Nord Fonden, der er bankens største aktionær, med uddeling af en ekstra pulje på 7 millioner kroner til lokale fællesskaber og foreninger i hele landet.

Spar Nord Fonden støtter fællesskaber, hvor flere er sammen om at lære, lege, udvikle, hjælpe, udfordre, samarbejde og bidrage, for samtidig at vokse og opleve.

Spar Nord Fonden har rødder i fællesskabet, og derfor vægtes det højt, at fondens donationer styrker sammenholdet i lokalsamfundet og gavner små og store fællesskaber.

Spar Nord Fonden støtter aktiviteter der har fokus på kultur, fritid og det sociale.

Der er mange eksempler på aktiviteter og projekter som fonden har støttet der kan virke som inspiration for din forening.

Det kan for eksempel være en Stor Legedag. En dag i børnenes tegn med aktiviteter, frivillighed og glæde. Udover at bringe børnene i dit lokalområde tættere sammen, kan det naturligvis involvere forældre, bedsteforældre, voksenvener o.lign.

Gadefest, for eksempel med musikalske og kulturelle indslag, der er med til at skabe engagement og samhørighed.

Udvikling af jeres fællesarealer så de skaber bedre muligheder for at mødes og være sammen om aktiviteter der skaber sociale relationer og traditioner.

Se hvordan du søger om støtte her: <https://www.sparnordfonden.dk/>

E N T R E P R E N Ø R

M. Juel Larsen ApS

WWW.JUELLARSEN.DK

Tlf: 276 276 15



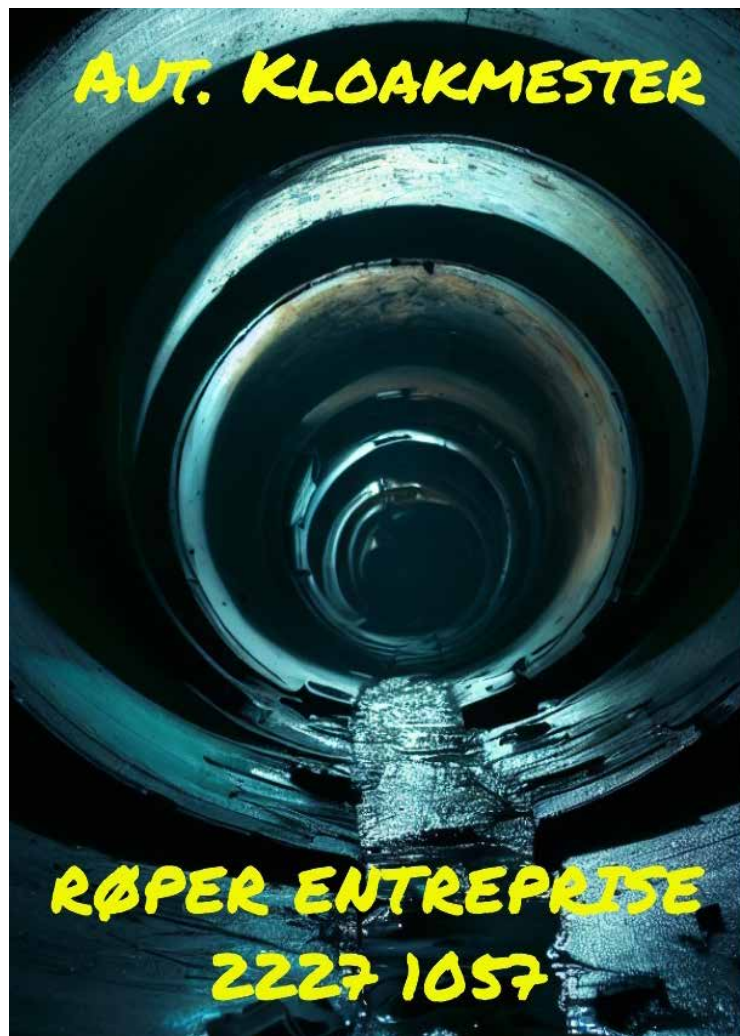
Vejbump Fra 1990.- + moms



**Ny Vejrist Fra 3900.-
+ moms inkl. alt**

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

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



AUT. KLOAKMESTER

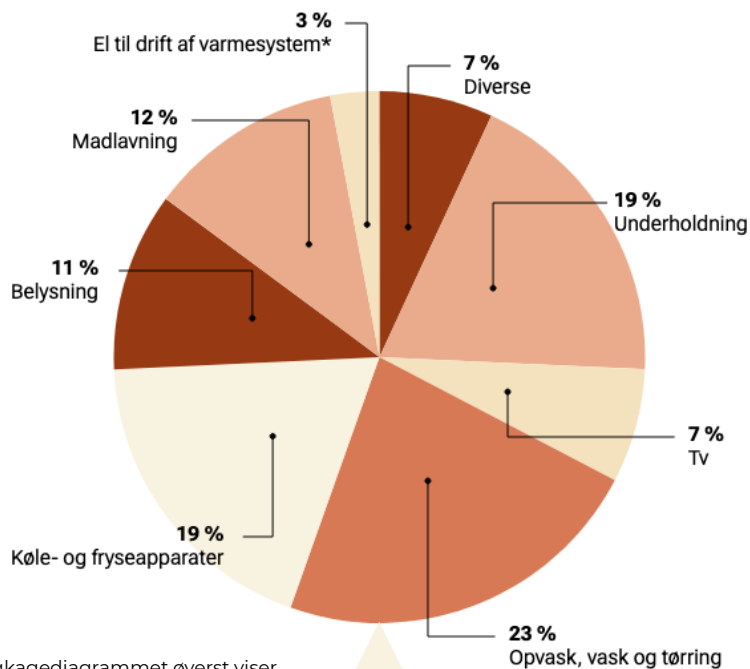
RØPER ENTREPRISE

2227 1057

Hvordan kan du spare energi i hverdagen?

Med små ændringer i hverdagen kan du spare penge på strøm og varme og samtidig hjælpe klimaet. Energistyrelsen har samlet nogle enkle og aktuelle spareråd, som vi viderebringer her. For spareråd er jo altid aktuelle.

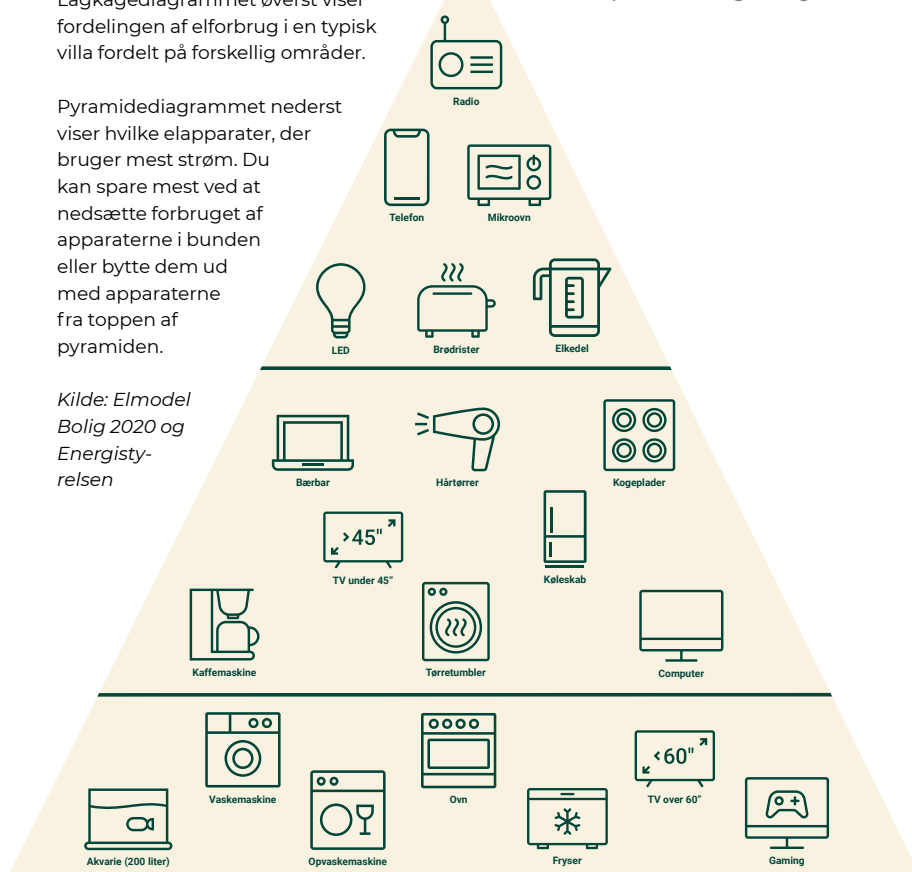
AF MICHAEL MOSSEFIN · SEKRETÆR · GRUNDEJEREN.DK



Lagkagediagrammet øverst viser fordelingen af elforbrug i en typisk villa fordelt på forskellige områder.

Pyramidediagrammet nederst viser hvilke elapparater, der bruger mest strøm. Du kan spare mest ved at nedsætte forbruget af apparaterne i bunden eller bytte dem ud med apparaterne fra toppen af pyramiden.

Kilde: Elmodel Bolig 2020 og Energistyrelsen



EL

Brug mikroovn eller airfryer frem for ovn

Brug mikroovn eller airfryer i stedet for ovn, når det er muligt. Så kan du spare op imod 70% af elforbruget.

VAND

Tag kortere bade

Hvis I er en familie på fire personer og alle korter jeres varme bad ned med 2 minutter om dagen, kan I spare omkring 4.500 kr. om året.

EL

Spar med det rigtige vaskeprogram

Vælg eco-programmet når du vasker fulde maskiner og tøjet er snavset. Ellers kan korte programmer være et alternativ. Se el- og vandforbrug for programmerne i manualen.

VARME

Skrul lige højt op på radiatorer

Sæt termostaterne ens på dine radiatorer, så fordeler du varmen bedre og får et lavere varmeforbrug. Hvis du vil have en lavere temperatur i et rum så skrul ned der og hold døren lukket til rummet. Husk også at lufte ud for at undgå fugtproblemer.

VAND

Luk for vandet når du sæber dig ind

Der ryger op til 20 l vand i minuttet når du er i bad. Hvis du lukker når du sæber dig ind og putter shampoo i håret kan du spare mange liter vand.

EL

Brug radio til baggrundslud

En radio bruger mindre strøm end for eksempel et TV eller en bærbar computer. Sluk for skærme du ikke aktivt kigger på.

EL

Sluk for unødigt strømforbrug

Gå din bolig igennem og sluk for de ting du ikke bruger, for eksempel lyset i tomme rum, apparater på standby eller apparater, der ikke er i brug særlig tit.

Se mere på: <https://sparenergi.dk/privat/spar-energi-i-hverdagen> ■

Kilde: sparenergi.dk



Skal din grundejerforening til at betale grundskyld?

I første omgang ser det meget uskyldigt ud, men på sigt bliver det formentlig ikke ubetydelige beløb, som landets husejere skal betale i grundskyld gennem deres grundejerforeningskontingenter.

AF JESPER BUCH · PARTNER, STATS-AUTORISERET REVISOR
BDO STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Selvom det efterhånden er nogle år siden, at den nye ejendomsvurderingslov blev vedtaget, så er betydningen af denne kun langsomt ved at vise sig. Det er som at lægge et stort puslespil, hvor det fulde billede først står klart, når den sidste brik er lagt. I forhold til boligskatterne udgøres brikkerne i første række af de nye (foreløbige) ejendomsvurderinger og nye skattesatser, men dernæst også af nye ministersvar og nye oplysninger fra Vurderingsstyrelsen.



ler, som grundejerforeningen ejer. Noget som næppe mange af dem hidtil har gjort.

Kategori som erhvervsgrund

I et nyligt svar til Folketingets Skatteudvalg oplyste skatteministeren således, at fællesarealer, der ejes af grundejerforeninger, efter den nye lov vil blive kategoriseret som en ubebygget erhvervsgrund og vurderet til 1/10 af grundværdien pr. kvadratmeter for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed. Arealer, der er registreret som vej, vil dog blive vurderet til 0 kr.

Udgiften fordeles på alle husstande

Hvis man forestiller sig en bebyggelse med 52 huse, hvor fællesarealet ekskl. veje udgør 22.000 m², vil den årlige grundskyld komme til at udgøre 28.512 kr. svarende til 548 kr. pr. husstand, hvis det forudsættes, at den lokale grundskyld udgør 8,1 promille, og grundværdien pr. m² for et standardiseret enfamilieshus i området udgør 2.000 kr. Grundskylden er beregnet som 8,1 0/00 af 80 % af 1/10 af 2.000 kr. x 22.000 m².

Ikke den fulde sandhed

Når det gælder landets boligejere, har udmeldingen fra Vurderingsstyrelsen hele tiden været, at fire ud af fem boligejere fra 2024 ville kunne se frem til lavere boligskatter, mens den sidste femtedel ville få en skatterabat, som beskytter deres boligøkonomi. Dette er imidlertid ikke den fulde sandhed. Alle de boligejere, der er medlem af en grundejerforening, vil nemlig kunne se frem til – via deres grundejerforeningskontingent – fra 2025 at skulle betale grundskyld af værdien af de fællesarea-

Indfasning over 21 år

For grundejerforeninger, der ikke hidtil har betalt grundskyld, kommer den første grundskyldsopkrævning i 2025 – altså til næste år – og den fulde betaling indfases over en periode på ca. 21 år. Grundejerforeningen i eksemplet ovenfor vil derfor i 2025 kun skulle betale grundskyld med 1.354 kr., mens grundskylden for hvert af de efterfølgende år maksimalt kan stige med et tilsvarende beløb. Der går dermed nogle år, inden grundskylden for alvor vil kunne mærkes.

Et ikke ubetydeligt beløb

På sigt bliver der dog tale om ikke ubetydelige beløb, som grundejerforeningerne – og dermed husejerne – skal af med. Der findes angiveligt ingen tal for, hvor mange grundejerforeninger, der findes i Danmark og hvor store fællesarealer, de ejer. Hvis det forudsættes, at der findes 15.000 foreninger, som efter udløbet af indfasningsperioden i gennemsnit skal betale 25.000 kr. hver især, kommer den samlede regning til at lyde på 375 mio. kr. om året.

Årlig stigning på højst 4,75%

Den langsomme indfasning skyldes, at fællesarealerne første gang vurderes pr. 1.3.2021, men at grundskylden for årene 2022, 2023 og 2024 højst må stige med en procentdel af den tidligere betalte grundskyld, og da den er nul kroner, bliver regningen for disse år derfor det samme. For 2025 skal grundskylden beregnes på basis af vurderingen pr. 1.3.2023, men kan årligt højst stige med et beløb beregnet som 4,75 % af denne. ■



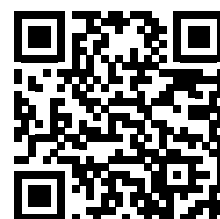
SIG HEJ TIL

TOLERANCE
BARNESÆDE
VEJFESTER
NABOHJÆLP
SUPPEGRYDE
LIVSKVALITET

DIN NABO

At være naboer er mere end at dele en væg eller en vej. Når vi taler med vores naboer, øger vi muligheden for at dele, bytte og låne ting af hinanden, forebygge og løse uenigheder samt styrke naboskabet. Men kun 17 % af danskerne kender navnet på alle deres naboer. Et 'hej' kan være det første skridt.

Få gode råd på bolius.dk/hejnabo



Vi gør dig klogere på din bolig

Videncentret
Bolius

Er risiko og sikkerhed i balance på legepladsen?

Mange foreninger har fællesarealer, der fungerer som legeplads. Men på trods af tydelig lovgivning om legepladsers sikkerhed er der åbenbart stadig tilfælde, hvor legepladsen ikke i tilstrækkeligt omfang lever op til de gældende regler for sikkerheden på området.

AF BJARNE LUNDBGAARD TERNDROP · ADM. DIREKTØR · DALPIN APS

Legepladsen er et af de steder, hvor børn opdager verden. Og det indebærer en vis risiko.

"Hvis børn ikke oplever en vis risiko på legepladsen, så får de ikke tilstrækkelig motorisk udvikling og læring. Men det skal være en acceptabel risiko i forhold til hensigten med legepladsstandarderne," siger Bjarne Lundgaard Terndrup der er adm. direktør i Dalpin, der er en virksomhed, der er specialiseret i sikkerhed på legepladsen.

Han påpeger, at der i årenes løb har været en positiv udvikling af legepladsernes stand i Danmark, men at der desværre stadig sker alvorlige ulykker nogle steder, som skyldes fejl eller manglende vedligehold.

Ejeren har ansvaret

Det juridiske ansvar for legepladserne ligger hos ejeren af legepladsen. Det ligger oftest hos kommunen, boligforeningen eller grundejerforeningen.

Der er helt klare regler i bygningsreglementet (BR18), når en legeplads anlægges. Der er også en lang række krav til dokumentation fra leverandørernes side. Sikkerhedsstyrelsen skriver på deres websted, at man kun må mærke et legeredskab med, at det overholder en standard, hvis det er



dokumenteret i en testrapport eller i et certifikat.

Det er leverandørens ansvar at levere dokumentationen.

Men det er ejeren, der står med "aben", hvis dokumentationen mangler, og der sker en alvorlig ulykke.

Lovgivningen er tydelig

"Lovgivningen er helt tydelig, og det er også blevet stadfæstet i domsafgørelser, der har afgjort ansvaret for følger af alvorlige ulykker på legepladser.

Et af problemerne er, at det ikke er alle legepladsleverandører, der er klar over behovet for dokumentation, eller simpelthen ikke lever op til det.

Det kan f.eks. være prøvningsrapporter og andre tekniske beregninger eller bare et gyldigt produktcertifikat fra et akkrediteret testorgan," konstaterer Bjarne Lundgaard. Han understreger, at det gælder uanset, om det er standardudstyr eller udviklet til lejligheden.

Alle faldunderlag skal for eksempel verificeres i forhold til de gældende lovbestemte krav. Eksempelvis giver et gummiunderlag støbt på stedet jævnligt udfordringer, fordi de støddæmpende egenskaber ikke er dokumenteret. Der er særlige krav til, hvordan det skal dokumenteres. Det skal testes på stedet med en faldkugle og software,

der kan udlæse en rapport, blandt andet ved hjælp af en graf. Det er ikke nok med en kontrol. Præfabrikerede gummifliser er typisk testet og certificeret på forhånd.

Hvem kan godkende legepladsen?

Udtrykket 'godkendt' er ikke et begreb, der bør bruges i branchen. Det er udelukkende myndigheder og brancher med autorisation, f.eks. vvs-ere og elektrikere, der kan det.

"Det er direkte misvisende og vildledende at anvende denne terminologi i vores branche. Vi tjekker, om der er overensstemmelse med krav og ser på den vedligeholdelsesmæssige stand. Vi har set eksempler på kunder, der troede, at en inspektionsrapport var en 'godkendelse'. Men det er altid ejeren der har pligt til at vedligeholde og reparere. Legepladsen må godt være slidt, men sikkerhedsniveauet skal være i orden," slår Bjarne Lundgaard Terndrup fast og slutter af med at understrege at: "Inspektion af legepladser skal ganske enkelt altid ske i henhold til BR18. Det betyder at der for eksempel skal udføres en årlig hovedinspektion, typisk af en certificeret inspektør." ■

Du kan se mere om love og regler for legepladser her:

<https://byggningsreglementet.dk/Tekniske-bestemmelser/16/Krav>

https://issuu.com/hags-uk/docs/en_guide_til_sikkerhedskravene_i_dansk_standard_20

file:///Users/michaelmossefin/Downloads/legeplads-og-aktivitetsredskaberpdf-_1477.pdf

<https://www.sik.dk/erhverv/produkter/legetoej/love-og-regler/love-og-regler-om-legepladsredskaber-privat-og-offentlig-brug>

<https://dalpin.dk>

Rådgivning og kursus

Dalpin tilbyder rådgivning i legeplads sikkerhed ifm. etablering af legepladser, afholder kurser i legepladssikkerhed og foretager mellem 6000 og 7000 inspektioner hvert år. Dalpins adm. direktør Bjarne Lundgaard Terndrup underviser på legepladskurser, hvor DNV er certificeringsorgan. Han har desuden siddet 10 år i Fonden Dansk Standards standardiseringsudvalg S-230 vedrørende legeplads sikkerhed.



Hvem har ansvaret for gummistøvler i stuen?

Hvad enten det handler om drænledninger eller andre fælles anlæg, er der altid en grænse for hvornår foreningens ansvar ophører og hvornår den enkelte grundejer selv må tage ansvar. Det er denne sag et eksempel på.

AF MORTEN MARK ØSTERGAARD · ADVOKAT (L) · BUUSMARK ADVOKATFIRMA

Retten i Holbæk har i en dom af 27. februar 2023 frifundet en grundejerforening fra en grundejers påstand om, at foreningen havde vedligeholdelsespligt på en drænledning på dens ejendom.

Et sommerhusområde blev etableret i henhold til en udstykningsplan fra juni 1962 og en deklaration af 22. marts 1963 fra en gårdejer, fra hvis ejendom udstykningen skulle ske. Af deklarationen fremgik bl.a., at parcelejerne har pligt til at være medlem af en grundejerforening for udstykningsarealet, såfremt en sådan dannedes. De enkelte parceller i området samt placering af drænledninger fremgik af udstykningsplanen, som var udarbejdet af en landinspektør.

Grundejerforeningen blev stiftet på en generalforsamling den 14. september 1969. Det fremgår af vedtægterne, at foreningen bl.a. har til opgave at vedligeholde foreningens fælles drænsystem. Foreningens formål fremgår af § 2 i foreningens senest vedtagne vedtægter:

"Foreningens formål er at varetage medlemmernes interesser, at sikre og vedligeholde veje og fællesfaciliteter samt at vedligeholde foreningens fælles drænsystem. Grundejerforeningen består af 91 sommerhusparceller, der ved tinglyst deklaration skal være medlem..."



Store oversvømmelser

Baggrunden for sagen var, at der i området regelmæssigt skete store oversvømmelser, også på sagsøgerens grund. Sagsøgeren var således af den opfattelse, at grundejerforeningens vedligeholdelsespligt

omfattede samtlige drænledninger i området. Modsat var foreningen af den opfattelse, at pligten alene omfattede de hoveddræn, som fremgik af udstykningsplanen og ikke private dræn fra hoveddrænene til ejendommene.

På forskellige møder og generalforsamlinger blev drænforholdene igennem tiden, herunder blandt andet på en generalforsamling i 1981, drøftet. På den nævnte generalforsamling blev det eksempelvis tilkendegivet, at "foreningen ikke kunne tage sig af de enkelte grundejeres vandproblemer, når hoveddrænet var i orden måtte det være de enkelte grundejere, der skulle sørge for resten."

Hvem har vedligeholdelsespligt?

Sagsøgeren gjorde gældende, at grundejerforeningens vedligeholdelsespligt omfattede samtlige de dræn, der befandt sig på grundejerforeningens område, uanset hvornår disse var etableret. I udstykningsplanen af 1962 var samtlige rørledninger markeret med rød farve. Det var således sagsøgers opfattelse, at det på intet tidspunkt havde været tanken, at

der skulle være en sondring mellem forskellige rørledninger i området i forhold til vedligeholdelsespligten.

Foreningen fremfor den enkelte

Heroverfor gjorde grundejerforeningen gældende, at foreningens vedligeholdelsespligt, jf. vedtægtsbestemmelsens § 2, som varetages på vegne af sommerhusområdets grundejere, ikke omfattede vedligeholdelse af dræn, der ikke udgjorde en del af foreningens fælles rørledninger.

Grundejerforeningen skulle ifølge vedtægtsbestemmelsens § 2 vedligeholde det fælles drænsystem, og ikke enhver drænledning beliggende inden for sommerhusområdet.

Det var efter foreningens opfattelse uden betydning for vedligeholdelsespligtens omfang, at kun nogle og ikke alle grundejerforeningens medlemmer havde nytte af drænet.

Foreningen gjorde overordnet gældende, at foreningens formål var at varetage samtlige af medlemmernes interesser, jf. vedtægts § 2, 1. led, og ikke de enkelte grundejeres interesser inden for de private matrikler.

Pas på foreningens dokumenter

Retten lagde vægt på sammenhængen mellem deklarationen og udstykningsplanen og etableringen af en grundejerforening for det udstykkede areal, og fandt herefter at forpligtelsen i grundejerforeningens vedtægter til at vedligeholde det fælles drænsystem måtte forstås som en forpligtelse til at vedligeholde de hovedledninger, der var angivet på udstykningsplanen fra juni 1962 samt eventuelle senere ledninger, som måtte være etableret eller overtaget af grundejerforeningen.

Retten fandt yderligere støtte for denne vurdering i referaterne fra grundejerforeningens generalforsamlinger og bestyrelsesmøder mv., hvori der skelnedes mellem foreningens fælles hoveddræn og private sidedræn.

På denne baggrund blev grundejerforeningen frifundet.

Sagen viser meget fint, hvorledes domstolene benytter historiske oplysninger, såsom udstykningsplaner, mødereferater mv. med henblik på at foretage en formålsfortolkning af grundejerforeningens vedtægtsbestemmelser, idet en ren ordlydsfortolkning af vedtægternes § 2 ikke gav et klart svar. Sagen viser også værdien i, at bevare nogle gode arkiver i grundejerforeningerne. ■

Retten i Holbæks sag - BS-31685/2021-HBK

EFTERÅR 2024

Repræsentantskabsmøde

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde i 2023 blev det besluttet at ændre en mangeårig tradition. Det betyder at det årlige repræsentantskabsmødet i Grundejeren.dk er flyttet til efteråret.

Årsagen er, at hovedparten af medlemsforeningerne holder generalforsamling i foråret. Det giver derfor bedre mening at repræsentantskabsmødet i Grundejeren.dk afholdes efter sommeren, når de nye bestyrelser i medlemsforeningerne er på plads og klar til at deltage i repræsentantskabsmødet.

I august vender vi derfor tilbage med indkaldelse til repræsentantskabsmødet, som vi forventer vil kunne afvikles ultimo september eller primo oktober.

Borgermøde om de grønne villabyer

Grundejeren.dk er altid klar til at kæmpe for, at de grønne villaområder i København bevares og udvikles med hensyntagen til den værdi de skaber for byen.

I år ønsker vi at gøre en ekstra indsats for, at politikere, medier og borgere får øjnene op for den betydning villaområderne har for byens liv.

Udover en kampagne der retter sig mod disse målgrupper og artikler i vores blad, er det intentionen at arrangere et stort, åbent borgermøde der sætter fokus på dette tema.

Vi forventer at få eksperter, politikere, m.fl. til at stille op på mødet, så vi kan skabe en kompetent og informativ debat. Dermed håber vi at kunne medvirke til at udbrede budskabet og bidrage til at skabe større opmærksomhed og mulig for holdningsændring hos de der har indflydelse.

Vi har planlagt at borgermødet løber af stablen om aftenen den 31. oktober. Sæt kryds i kalenderen allerede nu. Invitation følger efter sommer. ■

MEDLEMSMØDE

Grundejeren.dk inviterer alle medlemmer til endnu et spændende medlemsmøde torsdag den 23. maj med fokus på disse emner:

Hvordan finder du den bedste måde at renovere og vedligeholde jeres veje og fortove?

I Grundejeren.dk oplever vi jævnligt, at medlemsforeningerne har svære overvejelser, når de skal finde den bedste måde at renovere og vedligeholde de private fællesveje. Udfordringerne består i at finde den bedste økonomiske, tekniske og bæredygtige løsning.

På medlemsmødet vil vi forsøge at give dig masser af information om og inspiration til hvordan I vedligeholder og renoverer jeres fortove og veje.

Det gør vi ved hjælp af et hold af eksperter der kommer med oplæg og som kan besvare dine spørgsmål. Du kan blandt andet møde:

- Repræsentant fra Teknologisk Institut
- Repræsentant fra NCC Danmark AS
- Repræsentant fra Københavns Kommune



Hvordan begrænser du parkeringstrængsel på jeres veje?

En anden problematik, der optager en del medlemsforeninger, er den stigende kamp om parkeringspladserne på de private fællesveje. Her består udfordringen blandt andet i at finde en løsning som holder de udefrakommende bilister væk, uden at begrænse beboernes råderum unødigt.

På medlemsmødet vil vi forsøge at belyse hvad der skal til for at etablere en privat parkeringszone, hvilke krav der stilles fra myndighedernes side og hvordan ordningen kan administreres og håndhæves.

Det gør vi ved hjælp af oplæg og eksperter der kan besvare dine spørgsmål.



Du kan blandt andet møde:

- Repræsentant fra Københavns Kommune
- Stefan Frost Rasmussen, formand, Valby Andelsboligforening
- Michael Mossefin, sekretær, Grundejeren.dk

INVITATION OG TILMELDING

Medlemsmødet torsdag den 23. maj begynder ca kl 18.15 i lokale 4.3 i Valby Kulturhus. Invitation og information om tilmelding til medlemsmødet bliver udsendt i e-mail til alle medlemsforeninger.

Er der pladsmangel på din vej?

Der kommer flere og flere biler til på de danske villaveje. Selvom et stort antal villaer i dag har dobbeltcarport, er parkeringsmulighederne på de private fællesveje under pres. I dette tema om parkering sætter vi fokus på hvordan parkering på de private fællesveje kan begrænses og håndteres.

AF MICHAEL MOSSEFIN · SEKRETÆR · GRUNDEJEREN.DK

For mange familier er det ikke læn- gere nok med én bil. Det føles nød- vendigt at have to biler til rådighed for at kunne klare hverdagens aktiviteter.

Familierne med mere end en bil findes typisk i villakvarterene. I følge Videncentret Bolius: "er antallet af husstande uden bil faldet med mere end 200.000. Faldet skal primært findes blandt parcelhusejerne, hvor nu kun 185.600 husstande ikke har en bil. Det svarer rundt regnet til, at 15 procent af de danske parcelhusejere ikke har en bil."

Samtidig er der på de fleste parcel- husgrunde kun afsat plads til én car- port eller garage. Derfor må villaerne ofte se sig om efter andre parkerings- muligheder.

Ikke nok med en carport

Bolius foretog i 2019 en YouGov-undersøgelse. Undersøgelsen konkluderer at: "to ud af tre husejere parkerer deres bil eller biler i en carport eller garage. Dertil må 39 procent tage en anden del af grunden i brug til parkering, og 8 procent bruger offentlig vej"

"Har man flere biler, kan det være svært at parkere dem alle i samme carport. Og da de fleste husejere har overtaget carporten fra husets tidligere ejer, så passer carporten ikke nødven- digvis med den nye ejers parkerings- behov", siger Tine Nielsen, arkitekt og fagekspert i Videncentret Bolius.

Ifølge Videncentret Bolius' YouGov- undersøgelse: "er det 60 procent af alle carporte, der fulgte med huset, da det blev købt. Det hænger sammen med, at ligesom de fleste huse, blev de fleste carporte og garager bygget i 60'erne og 70'erne".

For mange parkerede biler på vejen

Siden villabyggeboomet i 70'erne har størrelsen af carporte udviklet sig. Den- gang var det kun omkring 15 procent der var udstyret med dobbeltcarporte. Efter årtusindskiftet er dette tal steget voldsomt. Det betyder, at for villaer der er bygget inden for de seneste 20 år, har næsten 60 procent fået dobbeltcar- port.

Så på den ene side har udviklingen betydet at flere har fået plads til mere

end én bil på egen grund. På den anden side er mængden af bilister der har brug for – eller ønsker – at parkere på de private fællesveje, steget.

Udefrakommende parkeringer

Udviklingen de seneste år har betydet, at udefrakommende biler kæmper med beboerne om parkeringsplad- serne på villavejene mange steder i København.

Det kan skyldes, at en offentlig parke- ringszone rykker tættere på villaområ- derne. Hvilket medfører at bilister der tidligere har parkeret på de kommuna- le veje, søger mod de private fællesveje hvor parkering er gratis. Erhvervsbiler, der bliver efterladt over natten eller i weekenden, tager også pladser op. Ligesom pendlerer, der parkerer i nær- heden af en S-togstation, er med til at for øge trængslen på villavejene.

Det er en situation, som mange grundejergoreninger og vejlaug kæmper med. Eller som nogle allerede har forsøgt at finde løsninger på.

På de følgende sider giver vi nogle bud på, hvilke løsninger, der kan findes, for at begrænse parkeringstrængslen. Samtidig sætter vi fokus på nogle af de generelle regler for parkering og begrænsning af parkering, der er gældende. ■

Kilde Videncentret Bolius.

Hvilken vej skal du vælge for at begrænse parkering på din vej?

Er der for mange udefrakommende bilister, der parkerer til gene for dig og dine naboer på vejen? En løsning kan være at etablere en parkeringszone, der begrænser parkeringsmulighederne. Her giver vi dig et indblik i, hvad der skal til for at oprette en parkeringszone på private fællesveje.

AF MICHAEL MOSSEFIN · SEKRETÆR · GRUNDEJEREN.DK

For de fleste grundejerforeninger og vejlaug i København gælder det, at adgangen til deres boligområde sker gennem private fællesveje.

Så lad os begynde med at slå fast, at en privat fællesvej er en vej, der er ejet af en gruppe af private grundejere. Ejerskabet og ansvaret for vedligeholdelse af en privat fællesvej deles dermed mellem de berørte grundejere, typisk i en forening eller et laug.

Det er altså dig, der igennem din grundejerforening eller vejlaug, betaler for drift og vedligehold af jeres veje. Men hvis du tror, at det medfører en særlig bestemmelsesret over jeres egne veje, må du tro om igen.

Ejerskabet giver nemlig ingen særlig ret til at regulere parkering, færdsel, opsætte skilte, ændre belægning, anlægge trafikregulerende eller hastighedsdæmpende foranstaltninger osv.

Du bestemmer ikke selv

Et af de områder, mange kan have svært ved at forstå er, at grundejerne

ikke selv må bestemme, hvem der må parkere på en privat fællesvej.

Men der er altså ingen vej uden om. Du er nødt til at gå den tunge vej og bede kommunen om tilladelse, hvis du ønsker at indføre parkeringsbegrænsninger på jeres vej.

Den gode nyhed er så, at indenfor de seneste år er det åbenbart blevet lettere at opnå tilladelse fra Københavns Kommune til at etablere parkeringszoner på private fællesveje.

Pres fra udefrakommende bilister

Det er naturligvis positivt, at det er blevet lettere at få tilladelse til at etablere en parkeringszone.

Især fordi flere og flere grundejerforeninger og vejlaug i disse år oplever et stigende pres fra udefrakommende bilister der parkerer på deres veje. Det drejer sig blandt andet om pendlere, håndværkere eller bilister, der bare ønsker at slippe for parkering i en nærliggende betalingszone.

Derfor er der også et stigende behov for at gøre noget ved problemet. Løsningen er at søge om etablering af en lokal ordning, der begrænser parkeringen i jeres område.

Offentlig eller privat løsning

Der er i princippet to muligheder for at indføre parkeringsbegrænsning i jeres område. Enten kan man få kommunen til at indføre en offentligretlig parkeringszone eller man kan få privatretlig parkeringsordning.

I et skriftligt svar fra Stine Dalsø Bredager der er sagsbehandler i Bygge-, Parkerings- og Miljømyndigheden under Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune fastslås det, at forskellen mellem en offentligretlig parkeringszone og privatretlig parkeringszone er at:

"En offentligretlig zone er skiltet med tavler der fremgår af bekendtgørelse om vejafmærkning og som dermed er baseret på et offentligretligt lovgrundlag (de blå tavler). Politiet og kommunen kan pålægge afgifter for overtrædelser af disse skilte. En privat parkeringsordning er skiltet med tavler, der er baseret på reglerne om private skilte, hvor grundlaget er den private aftale mellem parkanten og det private firma. Det er det private kontrolfirma, der selv kontrollerer og pålægger afgifter herfor (de sorte tavler)." ►

Privat, men fælles

Betegnelsen "privat fællesvej" beskriver vejen og dens status:

Privat En privat fællesvej ejes ikke af offentlige myndigheder, for eksempel en kommune. Vejen ejes i stedet af private grundejere, typisk i form af en sammenslutning af grundejere eller en virksomhed.

Fælles Selvom vejen er privat ejendom, er den et fælles gode. Det betyder, at så længe der ikke er etableret lovlige begrænsninger for trafikken, har alle i princippet ret til at benytte en privat fællesvej, både til kørsel og parkering.

Sammenfattende bruges betegnelsen "privat fællesvej" altså til at angive, at det er en vej, der ejes privat af en gruppe ejere, men som er tilgængelig og bruges fælles af dem og i de fleste tilfælde også af andre.





Nej til offentlig parkeringszone

Til spørgsmålet om det er realistisk at kommunen vil indføre en offentlig retlig P-zone på opfordring af en grundejerforening eller et vejlaug, er svaret fra Stine Dalsø Bredager:

"Forvaltningen indfører ikke en kommunal parkeringszone uden at der konkret er trafikale grunde hertil og det er besluttet ved budgetforhandlingerne af Borgerrepræsentationen. Ved en sådan beslutning indføres en parkeringszone oftest i et større område og ikke blot for én grundejerforenings område.

Alle de nuværende parkeringszoner er etableret som følge af beboernes dokumenterede oplevelser af parkeringsforholdene i en årrække. Der har således være konkrete trafikale grunde til at indføre den kommunale parkeringszone."

Det skal dog bemærkes, at der åbenbart findes enkelte eksempler på at grundejerforeninger har fået tilladelse til at ændre en kommunal parkeringszone i København til en privatretlig parkeringsordning.

Andre gør det gerne for dig

Set i lyset af svarene fra kommunen står det temmelig klart, at vejen frem for grundejerforeninger eller vejlaug, der ønsker at begrænse parkeringsmulighederne i deres område, er, at søge om en privatretlig parkeringsordning.

Her er der igen to muligheder. Enten gennemfører man processen selv. Eller også indgår man et samarbejde med et af de private parkeringsservice-

selskaber, der tilbyder at sørge for at gennemføre processen på jeres vegne.

I forlængelse af denne artikel finder du en oversigt over de private parkeringsselskaber, der tilbyder deres service til grundejerforeninger og vejlaug.

Hvis du vil gøre det selv

Ønsker du at få tilladelse til at etablere en privatretlig parkeringsordning og ønsker du at gennemføre processen selv, kan du hente inspiration til det du skal gøre herunder.

1 Områdets omfang

Hvis du ønsker, at der bliver etableret en privatretlig parkeringsordning på din(e) vej(e), kan du i princippet selv gå til kommunen med dit ønske. Men du vil helt sikkert blive mødt med et krav om at din parkeringszone skal dække et tilstrækkeligt stort område.

Det er dog ikke umiddelbart muligt at få et svar på, hvor stort dette område skal være.

Stine Dalsø Bredager fra Bygge-, Parkerings- og Miljømyndigheden under Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune skriver om det at:

"Ved vurderingen er der tale om et konkret skøn. Det er derfor ikke muligt at definere et præcist antal veje eller et område før der kan gives tilladelse til en privat parkeringsordning. Det afhænger altid af de konkrete omstændigheder.

Kommunen tager stilling til om alment offentligretlige hensyn, navnlig trafikale hensyn, er til hinder for

ordningen. Vil den private ordning således medføre risiko for forskubning af parkeringen, vil dette tale imod en tilladelse til den private parkeringsordning."

En tilladelse til at etablere en privatretlig parkeringsordning kræver altså at ordningen dækker et område af en vis størrelse og at den ikke generer de omliggende områder.

2 Forundersøgelse

Processen bør under alle omstændigheder starte med at du og de andre medlemmer i din grundejerforening eller vejlaug finder ud af, om I er enige om, at det er en god ide at etablere en privatretlig parkeringsordning.

For at få et ordentligt besluningsgrundlag bør I, i et eller andet omfang, foretage en forundersøgelse. Det kan give jer mulighed for at vurdere behovet for og udfordringerne ved at etablere en parkeringszone i jeres område.

Forundersøgelsen kan omfatte en analyse af parkeringsbehovet, trafikmønstre, lokalbefolkningens holdninger og eventuelle miljømæssige eller sikkerhedsmæssige hensyn. ►

Offentlig eller privat parkeringsordning?

Forskellen mellem en offentligretlig parkeringszone og en privatretlig parkeringsordning ligger primært i ejerskabet, reguleringen og håndhævelsen af parkeringsreglerne:

Offentligretlige parkeringszoner findes typisk i forbindelse med ejendomme og veje der ejes og administreres af offentlige myndigheder såsom kommune eller stat. Disse myndigheder fastsætter parkeringsreglerne og håndhæver dem gennem lovgivning ved hjælp af offentlige myndigheder som politiet eller parkeringsvagter.

Privatretlige parkeringsordninger findes derimod i forbindelse med ejendomme og på veje, der ejes og administreres af private grundejere eller selskaber.

Disse private ejere fastsætter og håndhæver parkeringsreglerne på deres ejendomme gennem private aftaler, og de håndhæves ofte ved hjælp af private parkeringsservicefirmaer.

Det er også i denne fase at I kan overveje hvilke regler og restriktioner I ønsker at indføre i jeres parkeringsordning. Se mere om det under punkt 6.

I denne fase er det også vigtigt at indsamle input fra lokalsamfundet, virksomheder og andre interessente udenfor jeres område, der kan blive påvirket af jeres parkeringszone. På den måde kan det sikres, at der tages hensyn til alles bekymringer og behov. Dermed kan I undgå, at det bliver en hindring senere i processen.

I forbindelse med forundersøgelsen vil det også være muligt at stille spørgsmål til kommunen. Det kan for eksempel give svar på, om det område I ønsker at etablere en privatretlig parkeringsordning på, er stort nok.

Hvis det viser sig, at kommunen vurderer, at jeres område ikke er stort nok, kan det give anledning til at I går i dialog med de omliggende grundejerforeninger eller vejlaug. Formålet er naturligvis at finde ud af, om de omliggende foreninger eller laug ønsker at blive en del af en privatretlig parkeringsordning sammen med jer.

Når der er foretaget en forundersøgelse, vil det være naturligt, at resultatet forelægges medlemmerne, for eksempel på en generalforsamling. Generalforsamlingen kan herefter tage stilling til, om I skal søge om tilladelse til at indføre en privatretlig parkeringsordning.

3 Ansøgning

Når generalforsamlingen har vedtaget, at I skal ansøge om en privatretlig parkeringsordning, skal der udarbejdes en formel ansøgning til Kommunen.

Ansøgningen skal indeholde en detaljeret beskrivelse af parkeringszonen, dens grænser, regler og formål.

Det er naturligvis også væsentligt, at ansøgningen indeholder gode argumenter for at indføre en parkeringsordning. Argumenterne kan for eksempel være at:

- der er etableret en kommunal parkeringszone eller en privatretlig parkeringsordning i det nærliggende område der 'skubber' flere parkerede biler over i jeres område
- der er en metro eller S-tog station i eller i nærheden af jeres område der tiltrækker parkerende pendlere
- der er håndværkere eller lignende der benytter jeres område til nat-, week-end eller langtidsparkering
- har I selv flere gode argumenter?

4 Godkendelse

Når kommunen har modtaget ansøgningen vil berettigelsen af den blive vurderet ud fra kriterier såsom trafik-sikkerhed, behovet for parkering og miljømæssige hensyn. I den forbindelse sørger kommunen også for politiets vurdering og evt. godkendelse.

Kommunen vil for eksempel være opmærksom på, om det område I ønsker parkeringsbegrænsning i, vil skabe forskydningsparkering til de naboveje, der ikke er omfattet af ordningen.

Kommunens tilladelse vil altid være betinget af, at I selv står for at etablere skiltning i overensstemmelse med det tegningsmateriale, I har fremsendt.

Skiltningen vil som regel, med fordel, kunne etableres i samarbejde med et privat parkeringsserviceselskab.

5 Implementering

Hvis jeres ansøgning godkendes, skal parkeringszonen etableres i overensstemmelse med de fastsatte regler og forskrifter. Det kan typisk ske i samarbejde med et privat parkeringsserviceselskab. Selskabet kan sørge for skiltning, administration, kontrol, håndhævelse mm i jeres område.

6 Administration, regler og håndhævelse

Forskellige foreninger og laug vil naturligvis have forskellige ønsker og behov i forhold til de regler og restriktioner der skal gælde i en privat parkeringszone.

Først og fremmest handler det naturligvis om, at beboerne i området bibeholder retten til at parkere frit som hidtil. Det sikres ved hjælp af gratis beboerlicenser. Udstedelse af beboerlicenser kan håndteres internt af grundejerforeningen eller vejlauget, typisk ved hjælp af det private parkeringsselskabs administrationssystem.

Foreningen eller laugene vil i den forbindelse skulle tage stilling til, hvor mange personer og biler, der må tildeles licenser. Både i forhold til antallet af beboere i medlemmernes ejendomme, samt antallet og typen af deres køretøjer.

Det vil i den forbindelse sikkert også være nødvendigt at tage stilling til hvordan parkering af erhvervs-køretøjer, trailere og lignende, der tilhører beboerne, skal håndteres.

Dertil kommer spørgsmålet om hvordan parkerende gæster skal håndteres. Det gælder private gæster, håndværkere med ærinde i området o.lign.

Det kan løses ved at uddele et antal fysiske gæstelicenser til medlemmerne af jeres forening eller laug. Det er også foreningen eller laugene, der fastlægger hvor mange gæstelicenser der gives til hver ejendom, og om en ►



gæstelicens skal gælde i for eksempel 24 timer.

Det er også dig og din forening eller laug der bestemmer, hvilke regler der skal gælde for parkering på vejene i jeres parkeringsområde.

Det naturligvis essentielt at indføre regler, der på den ene side er tilstrækkeligt stramme, så de hindrer den uønskede, udefrakommende parkering. På den anden side skal reglerne ikke være så rigide, at de medfører unødigt ulejlighed og forhindringer for beboerne, deres gæster samt håndværkere og andre med legitimt ærinde i området.

Her er eksempler på regler der er indført i nogle af de privatretlig parkeringsområder, der er etableret i grundejerforeninger og vejlaug i København:

- I tidsrummet 06.00-21.00 alle hverdage samt lørdage 09.00-13.00 er parkering tilladt i op til 3 timer ved brug af P-skive
- Parkering derudover er kun tilladt med gyldig parkeringslicens eller gæsteparkeringkort
- Parkering af køretøjer med gyldigt invalideskilt er fritaget for alle restriktioner.
- Ved overtrædelse pålægges afgift a kr XXX,- kr pr påbegyndt døgn.

Ansvar for at føre kontrol og håndhæve reglerne, med ret til at pålægge bøder, eller kontrolafgift som det kaldes, vil i de fleste tilfælde kunne overdrages til et af de private parkeringsserviceselskaber. Hvordan og hvor ofte kontrollen skal foretages, aftales nærmere mellem foreningen og parkeringsselskabet. ■



Hvad gjorde de i Valby?

Midt i Valby ligger Valby Andelsboligforening. Foreningens veje ligger tæt op ad en S-tog station. I tiden op til 2020 oplevede foreningen at flere og flere udefrakommende bilister parkerede på deres veje, både om dagen, natten og i weekenderne. Det gjorde det efterhånden yderst problematisk for beboerne at finde parkeringspladser til deres egne biler.

Formand for Valby Andelsboligforening Stefan Rasmussen fortæller:

"Det var udvidelsen af Kommunens gule parkeringszone i Valby, som vores veje ligger i forlængelse af, der gav et massivt parkeringspres i vores område. Det var ikke bare pendlere. Vi fik også rigtig mange erhvervsbiler, der parkerede om natten. Om dagen kom de så og skiftede erhvervsbilen ud med deres private bil. Vores veje var efterhånden helt 'sandet til' med parkerede biler udefra og det blev kun værre. Vi måtte gøre noget, så vi igen kunne få plads til vores egne beboere og dem der havde et relevant ærinde i området."

Syv foreninger går sammen

Valby Andelsboligforening valgte derfor at ansøge København Kommune om tilladelse til at etablere en privatretlig parkeringsordning. Her stødte man dog på en forhindring. Kommunen stillede krav om at parkeringsordningen skulle omfatte et større område, før der kunne gives tilladelse til parkeringsordning.

På den baggrund indledte Stefan Rasmussen en dialog med de nærliggende grundejerforeninger og vejlaug. De dækker tilsammen et større område der ligger mellem to S-tog stationer og op til den kommunale parkeringszone.

Det lykkedes at blive enige med disse foreninger og laug om, at man sammen skulle ansøge om at få etableret en fælles privatretlig parkeringsordning.

Da området nu var blevet stort nok, lykkedes det at få kommunens tilladelse. I samarbejde med et privat parkeringsservicefirma etableredes den private parkeringszone, der omfattede syv forskellige foreninger og laug.

Erfaringer og gode råd

Om resultatet og erfaringerne med indførelsen af den fælles private parkeringszone fortæller Stefan Rasmussen:

"Vi fik plads! Men vi er stadig presset. Nu er det dog primært vores egen bilpark der skaber udfordringer."

Stefan Rasmussen videregiver følgende råd:

"Det virker, hvis I etablerer en privat parkeringszone. I slipper for, at jeres veje bliver et helle for gratister og bekvemmelighedsparkering. Lav reglerne stramme, men ikke så stramme, at de generer jeres beboere og deres gæster for meget. Giv 18 stk gæstebilleter på hver 24 timer til hver beboer. Det er rigeligt. Lav reglerne således, at kun dem, der er registreret på matriklerne, kan få licens. Så slipper I for mange erhvervsbiler. Tag fat i en forening, der allerede har etableret en ordning – helst en, hvis område minder om jeres. Vælg et privat parkeringsfirma som I kan have tillid til, og som kan overbevise jer om at de giver god service. Lav så en aftale med dem om etablering og administration af parkeringsordningen."

Syv foreninger og laug gik sammen om etablering af den fælles private parkeringszone. Efter en prøvetid på et halvt år i 2020 eksisterer ordningen stadig i området, der omfatter A/B Viadukten, Grundejerforeningen Valby Nye Villakvarter, Grundejerforening Valby & Omegns Byggeforening, Trekantens Vejlaug, Frilands Allés Vejlag, Nybovejens Grundejerforening og Valby Andelsboligforening.



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



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

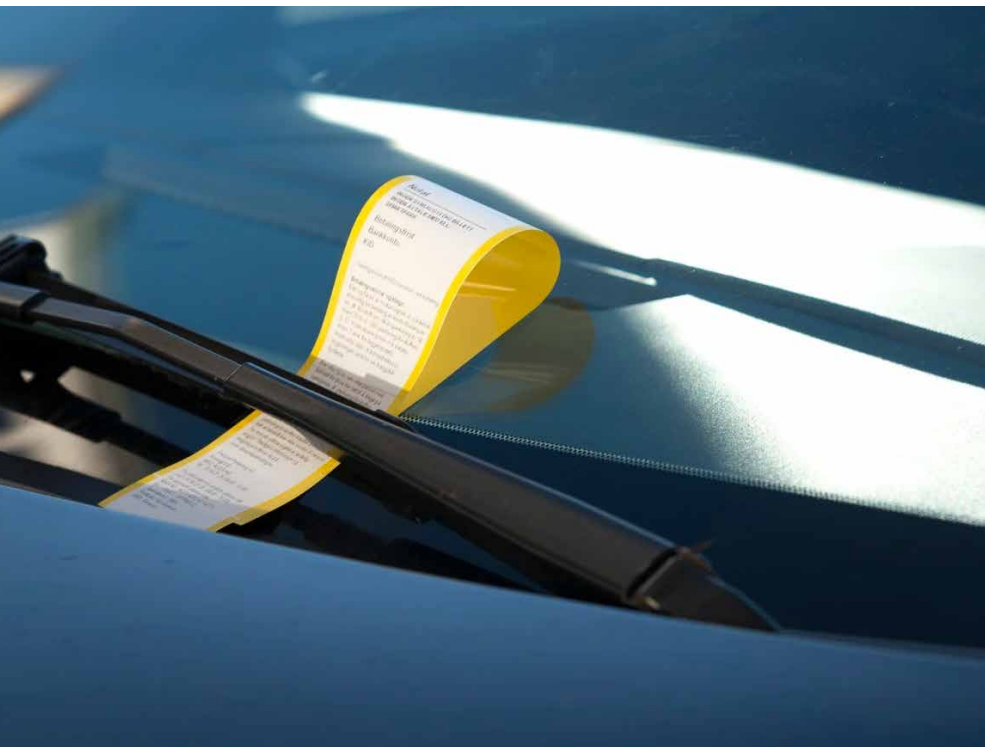
Vi træffes *alle dage* mellem kl. 8-22



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

pebvurdering.dk





Skal bøderne finansiere jeres parkeringsordning?

Flere grundejerforeninger og vejlaug har valgt at indgå samarbejde med et privat parkeringsservicefirma om at opnå tilladelse til at indføre en privatretslig parkeringsordning samt til at administrere og håndhæve ordningen. Her får du et indblik, i hvordan det kan foregå.

AF MICHAEL MOSSEFIN · SEKRETÆR · GRUNDEJEREN.DK

Vi har umiddelbart kunne finde seks parkeringsservicefirmaer, der henviser til, at de indgår aftale med foreninger i København. Dem har vi rettet henvendelse til. Tre af dem er vendt tilbage med svar på vores spørgsmål, som du kan se på næste side.

Fælles for de tre er, at de tilbyder at hjælpe foreninger og vejlaug med at få tilladelse til at indføre en privatretslig parkeringsordning samt at administrere og håndhæve ordningen.

Denne hjælp er i princippet gratis. Til gengæld kræver det at foreningen eller laug et indgår en aftale, der betyder, at parkeringsfirmaet inkasserer alle de opkrævede kontrolafgifter.

Parkeringsfirmaer

Vi har rettet henvendelse til disse parkeringsservicefirmaer:

COPARK

<https://copark.dk>
42 90 50 10

UnoPark

<https://unopark.dk>
70 209 204

Q-Park

<https://www.q-park.dk>
7025 7212

KbhPark

<https://www.kbhpark.dk>
70 209 204
(KbhPark er ved at skifte navn til UnoPark)

DinParkering

<https://dinparkering.dk>
30 30 64 93

Scanparkering

<https://scanparkering.dk>
50 51 49 90

Se hvem der har svaret på næste side. ►

Hvad er prisen for en parkeringsbøde?

Indtil for nyligt har det kostet 875 kr. at få en kontrolafgift i de private parkeringszoner. Der er ingen offentlig regulering af området, så det er op til parkeringsfirmaerne selv at fastsætte beløbet. Hvis et firma sætter afgiften op, så følger de andre som regel efter. Hvorvidt grundejerne kan få indflydelse på afgiftens størrelse, må afhænge af den aftale, der indgås med det parkeringsfirma, man ønsker at samarbejde med.

10 ting du skal være opmærksom på før du indgår aftale med et parkeringsservicefirma

- 1 Du skal sikre at der er tilstrækkelig opbakning fra medlemmerne og bestyrelsen i din forening før du igangsætter processen for at etablere en privat parkeringsordning.
- 2 Du skal undersøge om der er omliggende boligområder eller erhvervsjendomme, der kan blive påvirket hvis der indføres en parkeringsordning.
- 3 Du bør undersøge markedet og få tilbud fra mere end et parkeringsfirma.
- 4 Du skal sørge for at aftalen med parkeringsfirmaet begynder med en prøveperiode, der kan opsiges efter for eksempel seks måneder.
- 5 Du skal gå efter, at aftalen begrænses til at gælde i max. to år, hvorefter den skal genforhandles.
- 6 Du skal være opmærksom på at der kan være lokale hensyn, der skal tages hensyn til, når det aftales hvordan reglerne for parkering skal fastlægges.
- 7 Du skal være opmærksom på hvordan beboer- og gæstelicenser skal administreres.
- 8 Du skal forholde dig til hvilke retningslinier parkeringsvagterne skal arbejde ud fra.
- 9 Du skal forholde dig til på hvilket grundlag størrelsen af kontrolafgifterne bliver reguleret.
- 10 Du skal være opmærksom på hvilke muligheder, der er for at opsige aftalen.



COPARK

Jess Pries-Hansen fra COPARK:

Brugervenlig, service, tilgængelighed og gennemsigtighed er en del af COPARKS DNA.

Vi agerer foreningens "ejendoms kontor" hvad angår parkering, så ordningen kræver ikke arbejdsindsats fra foreningen.

COPARK er medlem af DPPB, som er brancheforeningen for private parkerings-selskaber. Vores kunder kan derfor være sikre på fair og objektiv kontrol ud fra ligheds- og forsigtighedsprincipper, ligesom alle vores parkeringsvagter er dækket af en overenskomst

På vores hjemmeside kan man finde reference til nogle af de grundejerforeninger vi har lavet aftaler med.

Nogle foreninger kontakter os i et tidligt stadie, mens andre først kontakter os når de har indhentet de fornødne tilladelser. Man er velkommen til at tage kontakt til os uanset hvor langt man er i processen og vi står gerne for hele ansøgningsarbejdet.

Det koster ikke grundejerforeningen noget som helst at indgå aftale med os. Hele konceptet er bygget op om, at det er de parkanter som overtræder grundejerforeningens P-regler, der betaler for gildet, så at sige.

Q-PARK

Johan Juncker fra Q-Park:

Alle vores parkeringsvagter er dækket af en overenskomst. Samtidig er de veluddannede så de er i øvede i at udvise pli, når de skal afgøre om en parkering skal udløse en kontrolafgift.

Vi tilbyder foreningerne 24 timers adgang til vagtcentral der betjenes af vores eget personale.

Da vi fusionerede med CityParkering kombinerede vi deres digitale system med vores eget, så vi i dag kan vi tilbyde en digital løsning, der er særligt udviklet til foreninger.

Vi har for nyligt indgået en aftale med grundejerforeningen 'Villabyen Dyveke' på Amager. Det er også QPark der administrerer den parkeringsordning i Valby, som er omtalt i artiklen på de foregående sider.

Vi vil meget gerne involveres i processen så tidligt som muligt. Vi kan udfærdige tegning der viser placering af skilte, medvirke til at definere hvilke regler der bør gælde for parkering i området og gennemføre ansøgningsprocessen hos kommunen.

Det er gratis at få vores hjælp til at få tilladelse til etablering af en privat parkeringsordning samt opsætning af skilte og efterfølgende administration og håndhævelse af ordningen.

UNOPARK

Semir Asani fra UnoPark:

Vi har som de eneste i Danmark udviklet en Parkeringsapp fra bunden i samarbejde med boligforeninger. Beboerne kan downloade appen og selv oprette sig med deres køretøj (hele døgnet). Systemet tjekker automatisk, om køretøjet har tilknytning til det pågældende område. I samme omgang får beboeren adgang til at oprette gæsteparkering via appen – rettigheden bliver tildelt, hvis beboeren har tilknytning til området.

Det betyder at

- Bestyrelsen/administrator har det fulde overblik over antal udstedte p-tilladelser, gæsteparkering m.m.
- Foreningen får tildelt en fast kontaktperson.
- Foreningen fastsætter selv regler for parkeringsområdet

Vi har indgået aftale med Grundejerforeningen Torstorp

Vi udarbejder ansøgninger, skiltelayout m.m. Vi sørger for alt, lige fra at opsætte skilte på området, til at sætte systemer op og udarbejde vejledninger til beboerne. Vi deltager gerne til et beboermøde for at besvare på spørgsmål og oplære beboerne i vores app.

En parkeringsaftale med os er omkostningsfri for grundejerne. ■

Kan din bil klare sig under åben himmel?

Hovedparten af parcellusejere parkerer deres bil i en carport eller garage. Men faktisk kan en moderne bil sagtens klare sig ude under åben himmel.

I 2019 gennemførte Videncenter Bolius en YouGov undersøgelse der viste at 66 procent af alle med bil i et parcelhusområde parkerede deres bil i egen carport eller garage.

Men faktisk har et beskyttende tag ikke lænere den store betydning i forhold til at beskytte din bil. En moderne bil kan sagtens klare både vand, vind og sol uden problemer. Blot du sørger for at din bil bliver vedligeholdt og jævnligt bliver rengjort.

Til Videncenter Bolius siger Jørgen Jørgensen, der er seniortechniker hos FDM:

"Det er klart, at det slider mere på lakken at være udsat for vind og vejr, men det er lakken beregnet til at kunne klare".

Selvom sollyset til en vis grad slider på gummi- og plastdele samt dæk, er det ikke skader der har den store betydning i det lange løb. Derfor gør det naturligvis også en forskel hvis du parkerer et sted udenfor, der så vidt muligt er i læ for sol, kulde, vind og regn.

Det kan i stedet skade din bil hvis du parkerer den i en lukket garage efter at den har været ude i regnvejr. Hvis garagen er så tæt at det nedsætter muligheden for fordampning kan det medføre øget risiko for korrosion og rust på bilen.

Så fordelene ved at kunne i carport eller garage på egen grund handler nok i højere grad om bekvemmelighed. Det er naturligvis rart at din bil holder tæt på og at du kan gå til den i tørskotilstand. Og så er det naturligvis også rart at kunne undgå fugleklat og pollen samt frosne ruder i den kolde tid. ■

Kilde: Videncenter Bolius





Sådan må du (ikke) parkere på villaveje og i boligområder

Hvad enten du parkerer på offentlig vej eller privat fællesvej, skal du følge de gældende regler for offentlig parkering. Her repeterer vi de regler der er vigtigst at kende før du parkerer.

AF KIM GREGERSEN · JOURNALIST ADD · BOLIUS

Du må som udgangspunkt parkere din bil eller biler, hvor og hvordan du vil på egen grund. Men parkerer du på offentlig vej eller område, skal du følge reglerne for offentlig parkering, uanset om det er en kommunal vej, offentligt parkeringsområde eller privat fælles vej.

Reglerne for parkering afhænger også af kommunen

Denne artikel tager udgangspunkt i de generelt gældende regler, der er beskrevet i Færdselsloven. Reglerne varierer dog fra kommune til kommune. Læs reglerne for hver kommune på vejdirektoratet.dk file:///Users/michaelmossefin/Downloads/den-lille-parkerings-guide-_2191.pdf

Ifølge en YouGov-undersøgelse foretaget for Videncentret Bolius parkerer 8 % af de danske villaejere deres bil på offentlig vej. Dertil kommer besøgende, håndværkere med mere. Og er der etageboliger i området, vil antallet af biler på vejen være højere.

Der kan derfor sagtens blive pladsmangel på villavejen og i boligområder, men det betyder ikke, at du må parkere som du vil. Herunder kan du læse reglerne for, hvordan du ikke må parkere – og hvad det kan betyde, hvis du gør alligevel.

En generel huskeregel er, at du ikke må være til fare eller ulempe for den øvrige trafik, dvs. alt fra fodgængere og cyklister til andre biler og udrykningskøretøjer. Dertil gælder almindelig plig overfor dine medtrafikanter.

Hvis du ikke kan parkere uden at være til gene for alle andre trafikanter, må du parkere et andet sted.

Hvad er en skillerabat?

En skillerabat er en rabat, der adskiller forskellige færdselsarter - fx en græsabat, der ligger mellem cykelsti og vej eller fortov og vej og altså adskiller de to ting fra hinanden.

Sådan må du ikke parkere

Færdselsloven er omfattende og ligeså afsnittet om parkering. Herunder følger de parkeringsregler, der som oftest dækker et boligområde. Vær opmærksom på, at en parkering er lig med enhver hensætning af bilen.

- Parkér ikke foran udkørsel fra boliger, cykelstier, fortov mm.
- Du må heller ikke parkere foran indkørsel til eget hus.
- Du må heller ikke parkere, så du blokerer for muligheden for at bruge en vendepladse, fx for enden af en lukket vej.
- Du må kun parkere i vejbanens køreretning og i højre vejbane – undtagen på "mindre befærdede veje", der er bestemt af din kommune, eller på ensrettede veje.
- Parkér hverken helt eller delvist på cykelsti, gangsti, midterrabat, skillerabat, helleanlæg og fortov. Heller ikke, selvom det kan lette farbarheden for trafikanter på vejen. ►





- Udenfor byzoneområder må du godt, hvis kommunen tillader det, parkere et køretøj med en totalvægt på under 3,5 ton med en del af køretøjet på fortovet, så længe det ikke er til fare eller ulempe for færdslen på fortovet.
- Parkér ikke indenfor 10 meter af nærmeste kryds eller tværgående vej.
- Parkér ikke indenfor 5 meter af udkørsel af cykelsti.
- Parkér ikke på eller indenfor 5 meter af et fodgængerfelt.
- Der må ikke parkeres ved afmærkning af et busstoppested eller 12 meter for hver side af skiltet.
- Parkering uden tilladelse på pladser, der er reserveret til fx handicappede, delebiler eller taxa, er ulovligt.
- Din parkering må ikke hindre adgangen til andre køretøjer.

Straf for ulovlig parkering

En parkeringsafgift givet af kommunale parkeringsbetjente eller politiet, koster typisk i København 510 kr. I enkelte tilfælde vil bøden kunne fordobles til 1.020 kr.

I følge de kommunale regler kan du blive pålagt en ny parkeringsafgift hver gang, der er gået 24 timer. Du

Kontrolafgiften stiger på de private veje

På de private veje med en parkeringsordning der håndhæves at et privat parkeringsfirma er bøden i februar 2024 på 875 kr. Dog har et enkelt parkeringsfirma fornyligt hævet bøden til 910 kr. I følge sædvane, forventes det at de øvrige parkeringsfirmaer følger efter og hæver deres bøder til tilsvarende beløb.

kan maksimalt få tre bøder for samme overtrædelse. I værste fald kan politiet bugser din bil væk.

Du vil som ejer af bilen også hæfte for afgiften, hvis en anden har parkeret din bil ulovligt, og vedkommende ikke vil betale parkeringsafgiften – medmindre selvfølgelig bilen var stjålet, så hæfter du ikke.

Om – og i så fald hvor – private parkeringsfirmaer, kommunen og politiet overhovedet tjekker for ulovlige parkeringer vil variere meget afhængigt af området og kommunen.

Uanset, om du får en bøde eller ej, bør du altid parkere efter reglerne og forholdene af hensyn til andre trafikanter, såvel bilister som fodgængere og cyklister. ■

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

Videncenteret
Bolius

Må din nabo lade sin campingvogn overvintre på egen grund?

Der er faktisk ingen regler, der forhindrer dig eller din nabo i at langtidsparkere campingvogne, lastbiler, skurvogne eller andre køretøjer på egen grund.

Bekendtgørelse om standsning og parkering i Københavns Kommune gælder kun på private fællesveje og offentlige veje.

Må du lægge store sten langs vejen for at hindre parkering?

Som udgangspunkt må du ikke lægge store sten ved vejen for at hindre parkering uden kommunens tilladelse

AF RIKKE BERG · JOURNALIST · BOLIUS

Det sker indimellem, at grundejere placerer store sten, parasolfodder eller tilsvarende chikaner langs veje, for at forhindre biler i at parkere. Men det er ofte ulovligt, alt efter hvor vejen ligger, og hvilken type vej der er tale om.

Private fællesveje er reguleret i Privatvejsloven. Privatvejsloven skelner mellem private fællesveje i byer og bymæssige områder (lovens afsnit III) og private fællesveje på landet (lovens afsnit II).

Der er stor forskel på, hvad de enkelte kommuner bestemmer som vejmyndighed, afhængigt af hvilket afsnit i privatvejsloven, vejen administreres efter.

Private fællesveje i byer

Du må ikke lægge store sten på arealer, der er taget i brug som privat vej. Det kan gælde både kørebane, fortov, skille- eller yderrabatter.

Her må du ikke ændre på vejens indretning uden kommunens tilladelse. Kommunen skal desuden indhente samtykke hos politiet for at kunne give en sådan tilladelse.

Kommunal tilladelse nødvendig

Hvis du overvejer at lægge fx mindre sten eller parasolfodder, sætte et lille hegn eller andet op på en privat fællesvejs areal, skal du indhente kommunens tilladelse først. Hvorvidt du må, kommer nemlig an på, om der er tale om en færdselsregulering (§ 57) eller anden brug af vejarealet (§ 66), og vurderes ud fra foranstaltningen, grundejerens formål og foranstaltningens virkning. ■

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

Videncenteret
Bolius





Medlemservice

Sekretariat



Michael Mossefin udgør sekretariatet i Grundejeren.dk. Sekretariatet tager imod alle henvendelser der sendes til denne e-mail: 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>

Revisorrådgivning



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 eller her: Forsikringsagent Stefan Myralf assurance@myralf.dk tlf 53837006

Sponsorer

Tak til vores sponsorer og annoncører:

- PKP Regnvandsteknik
- EDC
- Bolius
- Rådet for godt indeklima
- BuusMark Advokatfirma
- Ri Statsaut. Revisionsaktieselskab
- Dalpin
- Entreprenør Michael Juel Larsen
- Røper Entreprise

Bestyrelsen

FORMAND

Jacob Gorm Larsen
Nordre Hansted
formand@grundejeren.dk

NÆSTFORMAND

Jørgen Vinding
Vanløse Ny Villakvarter
jv@grundejeren.dk

KASSERER

Jens Balslev
Brønshøjgaards Haveby
kasserer@grundejeren.dk

SEKRETÆR

Michael Mossefin
Frilands Allés Vejlag
sekretariat@grundejeren.dk

BESTYRELSESMEDLEMMER

Hanne Skovsgaard
Forfatterkvarteret
hs@grundejeren.dk

Jørgen Tetzschner

Valgt for Brønshøjgaards Haveby
jt@grundejeren.dk

Charlotte Tørngren

Vanløse Grundejer-sammenslutning
ct@grundejeren.dk

Michael Rinder

Vigerslev Haveforstad
mr@grundejeren.dk

SUPPLEANTER

Poul Hounsgaard
Sundbyvang
forsikring@grundejeren.dk

Christian Hjort

Brønshøj Kirkevej Vejlaug
ch@grundejeren.dk

Gurbakhsh Singh Sanotra

Brønshøj Præstegård
gss@grundejeren.dk

Medlemsforeninger

2100 Østerbro

Ny Ryvang Villakvarter
Vejlaug Solvænget
Strandpromenade
Kvarterets Grundejerlaug
Svanevænget Ejerlaug

2300 Sundbyerne

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

2400 NV

Dortheavejs Vejlaug
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
Grønvangen 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
Toftøjevejs Vejlaug
Tornestykkets Vejlaug
Vanløse Haveby GF
Vanløse Ny Villakvarter GF
Vanløse Stationsby GF
Aabakken GF
Åbjergvejens Rækkehuse GF