



## Nu skærpes reglerne til dine vinduers isoleringsgrad

side 8

## Repræsentantskabsmøde 2020

side 3

## Frugtbar dialog mellem grundejerforening og kommunen

side 6

## Private servitutter og byggeri

side 7

## Nye i bestyrelsen

side 5



# INDHOLD

GRUNDEJEREN.DK · NR 47 · DECEMBER 2020

**Repræsentantskabsmøde 2020**  
side 3

**Nye i bestyrelsen**  
side 5

**Hjælp klimaet med et gratis  
"partnerskabstræ" fra kommunen**  
side 5

**Søg tilskud til energirenovering**  
side 5

**Frugtbar dialog mellem  
kommunen og grundejerforening**  
side 6

**+1000 nye medlemmer i 2020**  
side 6

**Private servitutter og byggeri**  
side 7

**Nu skærpes reglerne til dine  
vinduers isoleringsgrad**  
side 8

**Kontaktdata, bestyrelse,  
medlemsforeninger, mm.**  
side 11

**Kontaktdata, bestyrelse,  
medlemsforeninger, mm.**  
side 14



## Et år i pandemiens tegn...

AF JACOB GORM LARSEN · FORMAND · GRUNDEJEREN.DK

**V**i nærmer os enden på 2020, et år der på mange måder har været specielt og som de fleste nok helst hurtigt glemmer igen på grund af Covid-19 og de udfordringer virussen har skabt for os alle, både personligt men også i foreningslivet, hvor det har været svært at afholde bestyrelsesmøder og ikke mindst generalforsamlinger på samme måde som vi plejer. Men selvom de fleste af os helst ser 2020 gå i glemmebogen hurtigst muligt vil jeg alligevel benytte lejligheden til at dele et par ting fra det seneste år i Grundejeren.dk.

**E**n af de ting der har fyldt meget i bestyrelsens arbejde det seneste år er den hverve-kampagne vi har gennemført for at få endnu flere grundejere til at være med i Grundejeren.dk således at vi i fællesskab kan varetage grundejerens interesser. Det har været meget positivt at opleve den opbakning vi har set fra nye medlemmer og vi er meget tilfredse med at vi i løbet af året har set antallet af nye medlemmer stige med mere end 1000 grundejere som vi repræsenterer igennem de nye medlemsforeninger. Vi står stærkere når vi står sammen, og det giver os samtidig flere muligheder for at udvikle foreningen jo flere medlemmer vi repræsenterer.

**P**å grund af Corona var vi også nødt til at afholde både repræsentantskabsmødet og vores seneste bestyrelsesmøder virtuelt i år. Det forløb overraskende gnidningsfrit og selvom det forsat er nyt for mange er det en ting der er kommet for at blive, så det er næppe sidste gang vi har set et digitalt medlemsmøde i Grundejeren.dk.

**E**ndelig blev der i år sat et sidste punktum i efterspillet om den nye praksis for dobbelthuse der blev indført i 2017. For grundejerne endte sagen, som en nabo til et dobbelthus på amager havde anlagt i byretten, desværre med at retten ikke fandt det tilstrækkelig bevist, at kommunen havde givet den pågældende byggetilladelse på et usagligt grundlag. Det er grundlæggende præmis i et retssamfund at man er uskyldig indtil det modsatte er bevist og til trods for emails og vidneudsagn der dokumenterede det modsatte, lykkedes det altså ikke at fjerne enhver tvivl hos byretten om forvaltningens usaglige hensyn i sagsbehandlingen. En kendelse vi må tage til efterretning og så trods alt konstatere, at der er i det umiddelbare efterspil til balladen om dobbelthuse kom en række forhold frem via flere whistleblowere, der førte til afskedigelse af det meste af direktionen i forvaltningen og en politianmeldelse for korruption af den enhedschef der koordinerede sagsbehandlingen af dobbelthussagerne, netop på grund af en byggetilladelse til et dobbelthus. Vi følger forsat administrationen af den nye praksis tæt for at sikre at villaservitutterne respekteres, som det blev besluttet politisk i 2017 med indførelse af den nye praksis.

Med disse opdateringer ønsker jeg alle medlemmer af Grundejeren.dk en glædelig jul og et godt nytår.

## Status på vores projekter

**S**om så meget andet i denne tid påvirker COVID-19 også vores partnerskaber i de projekter, vi tidligere har nævnt. Vores projekt med Bo Trygt og Niras om at komme ud til jer grundejerforeninger med en tidligere indbrudstøv er desværre blevet forsinket pga. corona. Yderligere er vores projektansøgning med Københavns Universitet om at skabe mere bæredygtighed hos boligejerne desværre ikke gået igennem hos Villumfonden. Vi håber at kunne samarbejde på andre måder og initiere nye projekter og partnerskaber i det nye år.



# Repræsentantskabsmøde 2020

Grundejeren.dk afholdt repræsentantskab Torsdag den 3. september 2020 kl. 18 i Kulturhuset Pilegården, Brønshøj, Mødelokale 11 og med online deltagelse via Microsoft teams.

REFERAT AF METTE WEJE ØSTERGAARD, SEKRETARIATSLEDER, GRUNDEJEREN.DK

Repræsentantskabsmødet afholdes online grundet COVID-19. Bestyrelsen sidder i lokalet hvor der også er enkelte repræsentanter.

## 1. Velkommen og Valg af dirigent og referent

Formand Jacob Gorm Larsen byder velkommen til dette online møde grundet Covid-19. Formanden indstiller på vegne af bestyrelsen Erik Jønsson til dirigent. Der var ingen modkandidater, og Erik modtog valg.

Dirigenten konstaterede at repræsentantskabet er lovligt indkaldt og giver ordet til formanden for beretning. [Referent godkendt.]

## 2. Bestyrelsens beretning

Formand Jacob Gorm Larsen fremlagde årets beretning, som også kan læses skriftligt i medlemsblad nr. 45, april 2020. Et par af de punkter, som Jacob fremhævede var:

- Som et led i en generel professionalisering af bestyrelsesarbejdet og selve foreningen godkendte bestyrelsen sidste år en Forretningsorden. Denne beskriver bestyrelsens arbejde og hvordan arbejdet udføres.
- Foreningen har siden sidste repræsentantskab fået en ny hjemmeside. Den giver en større hit-rate og ser pænere ud end den gamle. Det er også et led i en professionalisering af foreningen.
- Bestyrelsen har yderligere igangsat en større hvervekampagne, for at få flere

af de vejlaug og grundejerforeninger, som ikke er med i Grundejeren.dk med. Det har indtil videre betydet 12 nye foreninger og et øget repræsentation af ca. 700 grundejere.

- Samarbejde med Københavns Kommunes Miljø og Teknikforvaltning er under revision, idet bestyrelsen vurderer at møderne ikke giver den ønskede værdi. Vi samarbejder med kommunen på andre måder og vil udvikle samarbejdet løbende.
- Sidste år i november afholdt vi et medlemsmøde om parkering. Mødet var meget velbesøgt og det viste sig kærkomment med fokus på emnet. Vi har kendskab til flere igangværende ansøgninger og et gennemført succesfuld ansøgning i villaområdet ved langgade station i Valby.
- Bestyrelsen har indgået en formaliseret aftale med Advokat Morten Mark Østergaard. Foreningen har længe haft en samarbejde med Morten, og dette er nu blevet formaliseret ved en aftale som skal komme medlemmerne direkte til gavn.
- Vi følger udviklingen tæt vedr. byggetiladelser og den politiske beslutning om ikke at give tilladelser til dobbelthuse. Vi oplever desværre fortsat at forvaltningen ikke følger den politiske beslutning og forsøger at give dispensationer uden politisk behandling i Miljø- og Teknikudvalget. Vi følger op og afventer udfaldet af en retssag, som Grundejeren.dk støtter op om vedrørende værdiforringelse ifm. med et dobbelthus.

• Bestyrelsen gjorde sidste år et større stykke PR arbejde med at formidle foreningens holdninger til hvad der skulle indgå i Kommuneplanen, som blev vedtaget i starten af året. Formanden var i TV2 lorry og det der kom ud af det var et skridt i den rigtige retning, selvom vi havde håbet at de ville gå videre i bestræbelserne på at bremse spekulationsbyggeri. Men der er i kommuneplanen kommet minimumstørrelser ifb. med udstykning af en grund til to.

• Formanden afsluttede med at takke for det første år som formand og det er også første år Mette er sekretariatsleder. Det har været en fornøjelse at tale med jer som medlemmer og høre hvad I beskæftiger jer med og hvilke problemstillinger I har. Vi sætter pris på henvendelserne og vil meget gerne have flere af dem.

Spørgsmål vedr. den politiske beslutning om ikke at dispensere fra villa servitutter ved ansøgning om at bygge dobbelthuse. Formanden forklarede at den nye praksis blev at politikerne besluttede at forvaltningen ikke længere kunne dispensere uden politisk godkendelse.

Fodafttryk og vandret skel. Kommuneplanen supplerede med at hvis en grund skal udstykkes til to grunde skal begge grunde være min. 600 kvadratmeter. Der blev takket for det arbejde med rådgivning ift. med en sag på Østerbro om overtrædelse af denne politiske beslutning.

Repræsentantskabet godkendte beretningen.

## 3. Kassereren fremlægger sidste års reviderede regnskab til godkendelse

Kasserer for Grundejeren.dk Poul Hounsgaard fremlagde regnskabet. Ingen spørgsmål til regnskabet. Regnskabet blev godkendt.





#### 4. Rettidigt indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag fra medlemsforeninger.

#### 5. Bestyrelsens budgetforslag og forslag til kontingent for det kommende år

Kasserer Poul Hounsgaard fremlagde budgettet for 2020.

Formanden supplerede med at det er en velkonsolideret forening, men det er ikke foreningens formål at akkumulere formue. Formuen kan nedsættes ved at sætte aktiviteterne op og så skrue ned på indtægterne ved at skrue ned på kontingentet. Derfor lægger bestyrelsen op til begge dele ved dette repræsentantskab.

En repræsentant foreslog at sætte kontingentet yderligere ned end til de 30 kr, som fremsat af bestyrelsen.

En repræsentant spurgte til hvilke aktiviteter bestyrelsen påtænker at sætte i gang for at nedkomme formuen? Formanden forklarede at bl.a. et projekt om at indsamle statistik om medlemsforeningerne er besluttet. Dermed bl.a. best practice i foreningerne omkring bl.a. ift. budget, kontingent, honorar, kommunikation og lignende. Formålet er afdække hvilke ydelser Grundejeren.dk vil kunne tilbyde medlemmerne, der skaber høj værdi. Derudover vil bestyrelsen gerne lave projekter f.eks. støttet af fonde som realdania og trygfonden.

Der blev spurgt ind til hvad der dækkes i posten omkring bestyrelsesmøder. Posten på ca. 25.000 dækker lokaleleje i bl.a. kulturstationen Vanløse og forplejning i form af vand, kaffe/the og kage til hvert møde. Der afholdes 4-6 møder om året og dertil har bestyrelsen en årlig middag. I år forventer bestyrelsen at afholde en fuld strategidag med middag. Formanden supplerede med at forenin-

gen bør have lidt penge på kistebunden, hvis foreningen eks. kommer ud for at skulle køre en retssag eller lign.

Repræsentantskabet stemte om først kontingentnedslag til 25 kr, som fik 2 stemmer. Derefter stemte repræsentantskabet om nedsættelse af kontingent til 30 kr, som indstillet af bestyrelsen. Forslaget blev vedtaget. Repræsentantskabet tog budgettet til efterretning.

#### 6. Valg

Repræsentantskabet skal vælge kasserer. Bestyrelsen indstiller Poul Hounsgaard til at fortsætte på kasserer posten. Poul blev valgt uden modkandidater.

Dirigenten fortalte at der sidste år blev lavet en procedure fejl, hvorfor der blev valgt et bestyrelsesmedlem for meget til bestyrelsen. Der skulle i år have været valg til bestyrelsen for 3 pladser, men der er således i år udelukkende 2 pladser på valg til bestyrelsen. Erik Jønsson og Anne Brix Christensen har valgt at udtræde af bestyrelsen i år. Hanne Skovsgaard er på valg i år og ønsker genvalg. Bestyrelsen indstiller suppleant Jørgen Vinding til den sidste plads i bestyrelsen. Der var ingen modkandidater til posterne. Hanne og Jørgen blev valgt til bestyrelsen.

Der skal vælges 3 bestyrelses suppleanter, som ifl. bestyrelsens forretningsorden alle deltager i bestyrelsesarbejdet på lige fod med bestyrelsen. Bestyrelsen indstiller Michael Andersen, Michel Steen-Hansen og Mette Weje Østergaard til suppleant posterne. Der var ingen modkandidater og disse blev valgt i den nævnte rækkefølge.

Repræsentantskabet skal yderligere vælge revisorer og revisorsuppleant. Bestyrelsen indstiller Jens Kolind til kritisk revisor for perioden 2020-2022. Jens blev valgt uden modkandidater. Yderligere

sidder Per Rahbeck, som blev valgt for en 2-årig periode sidste år (2019-2021). Ib Vilhelmsen stiller op til revisor suppleant, og blev valgt uden modkandidater for et år.

#### 7. Eventuelt

Formanden takkede Erik og Anne, som efter mange år i foreningen træder af. De fik udleveret en lille gestus og der var applaus for deres indsats.

En repræsentant spurgte ind til procedure for hvordan de enkelte medlemsforeninger udpeger deres repræsentanter til Repræsentantskabet og dermed er valgbar til interne poster i Grundejeren.dk. Det blev forklaret at det er de enkelte medlemmer, som vælger hvem de vil indstille som repræsentanter til Repræsentantskabsmødet. Medlemsforeninger har en stemme pr. 50 medlemmer hos sig selv. Dvs. mange medlemmer har dermed mere end en "plads" i repræsentantskabet. For at være valgbar til interne poster i Grundejeren.dk skal man derfor være udpeget af en medlemsforening til deltagelse i repræsentantskabet.

Der var ikke yderligere til eventuelt.

Dirigenten takkede for et velafholdt møde og afsluttede mødet.

## Bestyrelsens konstituering

Efter det afholdte Repræsentantskabsmøde den 3. september har bestyrelsen konstitueret sig. Bestyrelsen har valgt bestyrelsesmedlem Jørgen Vinding til næstformand og suppleant Mette Weje Østergaard som sekretariatsleder.





# Nye i bestyrelsen

På repræsentantskabsmødet blev Michael I. Andersen og Michel Steen-Hansen valgt ind som nye bestyrelsessuppleanter. Her får du en introduktion til de to.

AF MICHAEL I. ANDERSEN OG MICHEL STEEN-HANSEN, BESTYRELSSESUPPLEANTER, GRUNDEJEREN.DK



## Michael I. Andersen

Jeg er formand for grundejerforeningen Dana's Park, grundlagt i 1912, beliggende i Husum, mellem Islevhusvej, Frederikssundsbanen, Slotsherrensvej og Harrestrup Å (vi er 3 foreninger i dette område). Vi er en relativt stor (servitut) forening, med 181 medlemmer. Medlemstallet varierer faktisk over tid, fordi vi har dobbelthuse, som bl.a. bebos af en familie.

Da vi er beliggende ned til Harrestrup Å, ligger vi lavt i området. Det har den konsekvens at vand i kommunens skybrudsplan skal igennem vores forening. Vi har faktisk omkring 3 km<sup>2</sup> opland som skal afvandes igennem vores forening. Vi er derfor de første i Københavns kommune som får anlagt skybrudsvej gennem vores forening. Vi skal have regnvand sikkert igennem Åvendingen og ned i Harrestrup Å. Vi er lige nu midt i projekteringen. Jeg har bl.a. meldt mig til bestyrelsen i Grundjeren.dk for at viderebringe de erfaringer vi får i denne proces. Den har være langvarig, irriterende, med tænders gnidelse og generelt ikke sjov, primært pga. juridiske spidsfindigheder.

Den største udgift Dana's Park har som grundejerforeningen i København er vedligehold af de private fællesveje. Det er min ambition at bidrage til at vi finder nogle billigere løsninger i forbindelse med renovering af disse. For os, i vores forening, ser det ud som om at der er meget ringe konkurrence.



## Michel Steen-Hansen

Jeg bor i en villa sammen med min familie i den yderste del af Københavns Kommune i Valby mellem Folehaven og Vigerslev Parken. Jeg er formand for Københavns største grundejerforening Søndervang Valby, hvilket jeg har været de sidste 4 år.

I årenes løb har jeg beskæftiget mig en del med boligpolitik både fra den kommunalpolitiske side, hvor jeg for år tilbage har været udvalgsformand i en kommune, men tidligere også i lejerforeningerne.

Så jeg har erfaring fra flere side af bordet. Jeg mener nemlig at boligen er en ekstrem vigtig del af menneskers liv og vores mulighed for at udfolde os og deltage i hele samfundslivet.

Jeg er derfor også aktiv i de omkringliggende områdefornyelsesprojekter og forsøger en aktiv dialog på tværs af vore kvarterer og forskellige boformer i området.

Jeg tror på dialogen som det vigtigste udviklingsredskab og arbejder også i mit civile erhverv med kultur, kommunikation og biblioteker, samt interessevaretagelse. Derfor har vi i Grundejerforeningen Søndervang i de seneste år arbejdet aktivt på at skabe nye (og digitale) dialogformer, bl.a. i vores facebookgruppe, men også via vores hjemmeside og digitale orienterings- og dialogmøder

Derfor er det også et naturligt valg for mig, at være med i grundejeren.dk

## Hjælp klimaet med et gratis "partnerskabs-træ" fra kommunen

**K**øbenhavns kommune har afsat endnu en pulje midler til indkøb af såkaldte partnerskabs-træer til private arealer.

Som borger kan du indgå et partnerskab med kommunen om at modtage, plante og passe et eller flere træer på et privat areal, så længe træet er synligt fra offentlig vej for andre københavnere kan det godkendes som del af ordningen.

Dette kan være relevant for såvel forhaver for enkelte grundejere samt fællesarealer for grundejerforeninger. Du kan læse mere om ordningen og søge om et træ ved at følge nedenstående link:

<https://www.kk.dk/partnerskabstrae>



## Søg tilskud til energirenovering

**S**tatens "bygningpulje" er blevet fremrykket. Det ser dog ud til at være brugt for i år 2020. Dog kan man søge penge igen til næste år, hvor der forventes at være 375 millioner kroner til rådighed. Du vil kunne søge midler til:

- 1) Skift af varmekilde,
  - 2) Isolering af klimaskærm
  - 3) optimering af boligens drift
- Puljen forventes åbnet i det første kvartal af 2021. Der vil være nye tilskudsmidler hvert år frem til 2026. Du kan læse mere her: <https://ens.dk/service/tilskuds-stoetteordninger/bygningspuljen>



## Frugtbar dialog mellem kommunen og grundejerforening

Grundejeren.dk har spurgt mig, om jeg vil beskrive samarbejdet med vores lokale grundejerforening Ny Østengaard Villaby og Københavns Kommune.

AF BRIAN ADAMSEN, FORMAND, NY ØSTENGAARDS VILLABY

Når jeg som formand kigger i min postmappe i Outlook som jeg har døbt "KK", kan jeg se at antallet af modtaget mails er noget hyppigere den seneste tid end tidligere.

Ikke alt modtaget post er lige relevant, men generelt mener jeg at informationen er blevet bedre gennem de senere år. Tidligere kunne vi som grundejere blive overrasket, når der pludselig blev igangsat et tiltag fra kommunens side, hvor man gerne ville have været informeret eller måske haft mulighed for indflydelse. Nu kommer der løbende nyhedsbreve der omhandler vores område, og samtidig er der kontaktpersoner man kan henvende sig til, hvis man ønsker at tilmelde sig og være med i udvalg, der arbejder med projekter i området.

Der er fra kommunens side afsat midler til projekter rundt omkring i København, og netop i vores område Folehavekvarteret, er der fokus for at skabe et mere trygt miljø at færdes i. I den forbindelse er der oprettet et lokal-kontor, hvor medarbejder fra kommunen har fået ansvar for lokalprojekter

placeret her i nærområdet. Dette bevirker at de tager fat i de lokale grundejerforeninger for at komme i dialog, da der planlægges ændringer på de arealer, som tilhører vores foreninger. Vi har været inviteret til en arbejdsgruppe, hvor der har været mulighed for at være med til at idé-sætte tryghedsskabende projekter i området.

Også en kommende skybrudssikring, der er på tegnebrættet, vil komme til at gå gennem en af vores veje, som er privat fællesvej. Vi fik fra det lokale kommunekontor i forbindelse med det tryghedsskabende projekt information om, at man helt konkret ikke anbefalede at lave bump, mini rundkørsel mm. i et konkret kryds, da der på sigt ville komme et skybrudsprojekt netop der. Så netop her var dialogen om samarbejdet med kommunen givtigt.

Så alt i alt virker det som om at Københavns Kommune gerne vil have et samarbejde med os grundejere, hvor det tidligere har været en envejskommunikation.

## +1000 nye medlemmer i 2020

I det forløbne år har vi gennemført en hvervekampagne for at få flere grundejere organiseret i Grundejeren.dk. Som grundejere står vi stærkere når vi står samlet og derfor er det meget glædeligt at vi i år har kunne byde velkommen til følgende nye medlemmer:

- GF Godthaab Badensgade
- Højvang
- GF Slotsherrens Vænge
- GF Åbjergvejens Rækkehuse
- Svanevængets Ejerlag
- G/F Grønvangen
- GF Slotsherrensvænge
- GF Hastruplund
- G/F Valby Vænge
- Ejerlauget Cæciliavej 14-56
- Husumgaards Villakvarter
- GF Grønnehave
- Husum Ny Haveby
- GF Allégårdens Villaby

Vi ser frem til samarbejdet med alle de nye medlemmer og ser frem til at vi forhåbentlig i det nye år kan invitere dem med til kommende medlemsmøder og derigennem få mulighed for at møde dem.

Jørgen Vinding, Næstformand





# Private servitutter og byggeri

Et emne som ofte giver anledning til spørgsmål er muligheden for at påberåbe sig en servitut overfor en nabo, som agter – eller allerede er i gang med – at opføre et nyt byggeri eller bygge om.

AF MORTEN MARK ØSTERGAARD, ADVOKAT (L), MMO@BUUSMARK.DK, 46 30 20 32

Udover Byggeloven og det heraf følgende bygningsreglement, hvis overholdelse tilses af kommunerne, skal man som bygherre være opmærksom på, at der kan være privatretlige begrænsninger i forhold til et påtænkt byggeri. Dette kan eksempelvis være i form af servitutter, som er tinglyst på ejendommen.

En servitut kan (meget forenklet) betegnet som en aftale eller en ensidig erklæring, som tinglyses på en ejendom (den tjenende ejendom), hvorefter den vil gælde for nuværende og fremtidige ejere af den tjenende ejendom. Det skal i en servitut fremgå, hvem der er påtaleberettiget, hvilket er den kreds af personer, som kan påberåbe sig servitutens bestemmelser overfor den tjenende ejendom. Dette kan eksempelvis være naboer, grundejerforeninger, tidligere udstykkere etc.

Før tinglysningsystemet blev gjort digitalt blev servitutter sendt til tinglysningsretten, som opbevarede servitutterne. Med digitaliseringen blev alle servitutter givet et nummer og en emnebeskrivelse og tillægstekst om servitutens indhold, således at når man slår op i tingbogen, vil man se dette emne, hvorefter man ved et yderligere klik på aktnummeret kan hente selv servitutten frem. Se eksempel fra tingbogen her på siden.

I en dom afsagt den 30. september 2020 fik Østre Landsret lejlighed til at tage stilling til rækkevidden af en sådan bebyggelsesregulerende servitut.

Der var tale om en tinglyst købekontrakt fra 1901, hvilket er ganske sædvanligt i områder udenfor det centrale København som eksempelvis Valby, Vanløse, Frederiksberg, Brønshøj mv.

Af servitutten fremgik det, at: *”Endvidere forpligter Sælgeren sig til ikke paa Matr.No. 10a m.fl. i en Afstand af 100 Alen fra den herved solgte Parcels sydvestlige og nordvestlige Grænselinier, at lade opføre højere Huse end 2 Etagers Bygninger med Beboelse for høist 2 Familier, ikke heller Fabriksbygninger, eller Dampskorstene, ligesom der i samme Afstand heller*

*ikke må drives Værtshus eller Dansebod, eller overhovedet noget som helst Virksomhed, der ved Larm eller Lugt kan genere de Omboende. Denne bestemmelse bliver at læse som servitutstiftende paa Matr.No. 10a m.fl.”* (mine understregninger)

Af tillægsteksten til servitutten var der i tingbogen anført:

”Tillægstekst

Dok om at der ikke må opføres 2 etages bygninger mm”

Nogle grundejere (sagsøgte) købte deres ejendom ved tinglyst skøde af 27. juni 2017.

Den 1. november 2017 gav K Kommune byggetilladelse til opførelse af et nyt enfamilieshus på ejendommen. Det er oplyst, at tilladelsen vedrørte et hus i 2 etager. Det fremgik af byggetilladelsen, at der ikke var taget stilling til, om projektet overholdt eventuelle privatretlige servitutter på ejendommen – hvilket er helt sædvanligt. Den eksisterende bebyggelse blev revet ned, og det nye hus blev bygget.

En nabo (sagsøger) tog kontakt til sagsøgte og spurgte, om sagsøgte var bekendt med servitutens bestemmelser. Kommunikationen endte med, at sagsøger anlagde retssag mod sagsøgte med påstand om, at sagsøgte skulle anerkende, at det opførte hus med en værdiansættelse på 5 mio. kr. var i strid med servitutten – dels i forhold til

ovennævnte omkring etageantal og dels i forhold til afstandskravet.

Først byretten og siden landsretten nåede frem til, at det måtte lægges til grund, at der på sagsøgtes ejendom hvilede en servitut med det nævnte indhold. I den forbindelse fandt landsretten tillige, at de henvisende tekster eller referencer i tingbogen, i realregister eller tingbogsattester, med en lettere afvigende ordlyd i overskriftsmæssig form – som samtidig giver reference til den originale særakt – som det også var anført af byretten – ikke kunne føre til et andet resultat

Sagsøgte blev således frifundet, og huset kunne blive stående. Sagsøger blev dømt til at betale 250.000 kr. i sagsomkostninger til sagsøgte – der blev i forbindelse med udmålingen af sagsomkostningerne blandt andet lagt vægt på husets værdiansættelse.

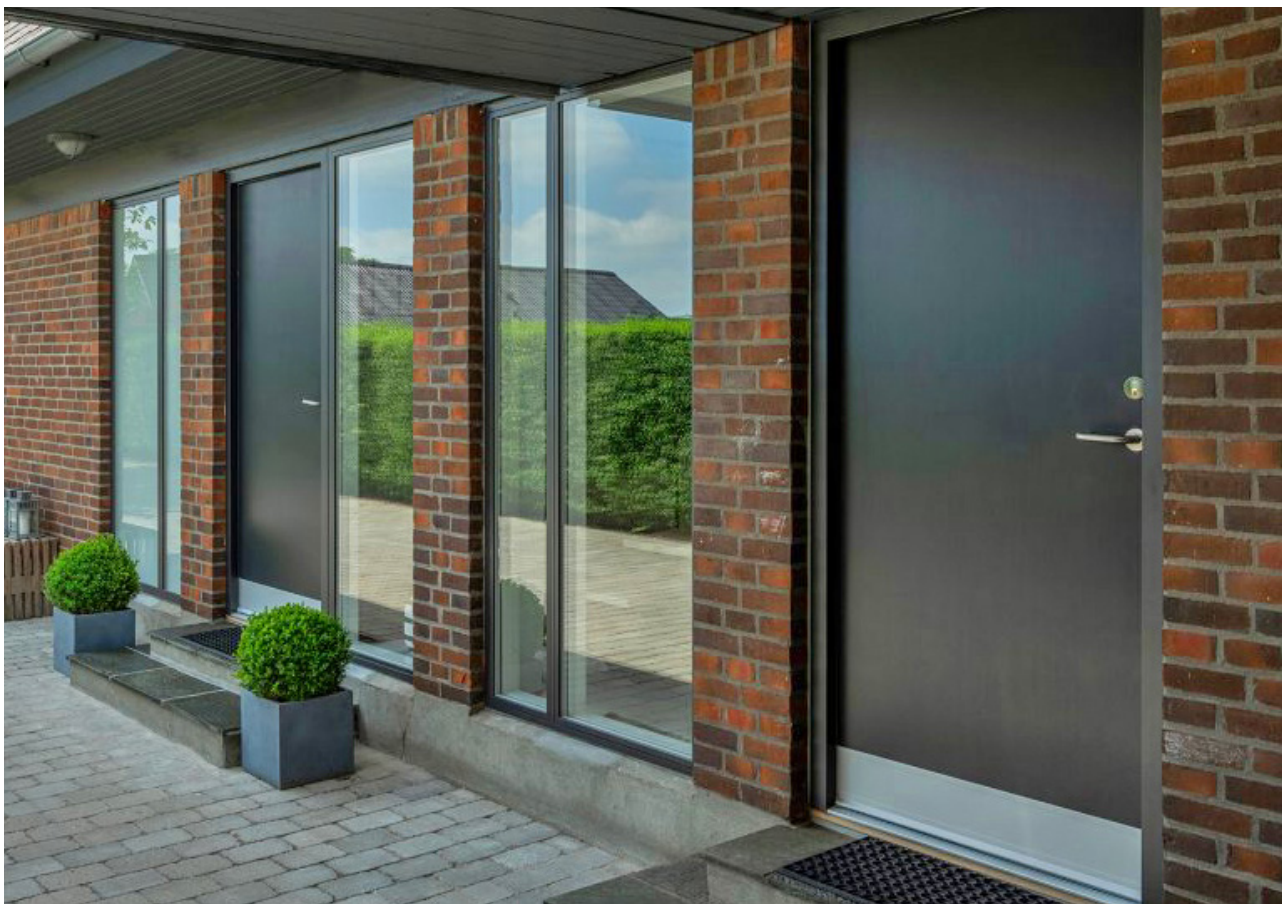
Dommen viser, at servitutter beror på en fortolkning, som i høj grad er sammenfaldende med de almindelige aftaleretlige fortolkningsprincipper, hvor man blandt andet lægger vægt på aftalens ordlyd med også formål – og hvor der også foretages en afvejning af, om aftalen er særligt byrdefuld for den ene part.

Det er derfor også vigtigt at huske på, at servitutter ofte er meget konkrete, hvilket ofte giver en begrænset præcedensvirkning.

Men i denne dom blev der taget stilling til betydningen af en forkert gengivelse af servitutens indhold i tillægsteksten, hvilket imidlertid har en bred generel interesse.

*Østre Landsrets Ø.L.D. 30. september 2020 i anke 11. afd. BS-33760/2019*

Servitutter	
<b>Servitutter</b>	
<b>Dokument:</b>	
Dato/løbenummer:	12.05.1902-901
Prioritet:	1
Dokumenttype:	Servitut
<b>Også tinglyst på:</b>	
Antal:	1
Akt nr:	1_H_160
<b>Ledninger:</b>	Forsyning / afløb
<b>Andet:</b>	Andet
<b>Tillægstekst:</b>	Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv



## Nu skærpes reglerne til dine vinduers isoleringsgrad

**Pr. 1. januar 2021 skærpes energikravene til vinduer og yderdøre, så du fremover kun kan vælge det, der minder om A-mærkede vinduer. Det kan have betydning for husets udseende, indeklima og energiforbrug.**

AF MALTE ABILDGAARD CHRISTENSEN, JOURNALIST, REDAKTØR FOR BOLIUUS.DK

Energivinduer. Vinduer med 3-lags glas. A-mærkede vinduer.

Kært barn har mange navne, men formålet er det samme. Vinduet skal holde så godt på varmen som muligt, så der ikke bruges unødigt energi.

Indtil årsskiftet kan boligejerne selv vælge om de vil have de mest energieffektive vinduer med 3-lags glas eller de billigere 2-lags, når de udskifter eksisterende vinduer. Men fra 1. januar 2021 er det slut med det frie valg.

- Reglerne er løbende blevet skærpet, så vinduers energiyeve bliver bedre. Og fra 1. januar 2021 bliver reglerne igen skærpet, så det i de fleste tilfælde svarer til et vindue med 3-lags glas, siger Tine Sode, fagekspert i Videncentret Bolius.

De skærpede regler betyder kort sagt, at et vindue ikke må udlede mere varme

end det tilfører boligen i form af solvarme. I Bygningsreglementet står derfor, at: energibalancen for referencevinduet ikke må være mindre end 0 kWh/m<sup>2</sup> pr. år.

Det vil i de fleste tilfælde betyde, at du skal vælge et vindue med 3-lags glas, men der vil være enkelte producenter, der leverer vinduer med 2-lags glas, der lever op til de skærpede krav.

### Det betyder det for boligejeren

Skal du have nye vinduer skal du altså med stor sandsynlighed fremover have fat i de mest energioptimerede vinduer med 3-lags glas.

Udskiftning af vinduer til vinduer med 3-lags glas vil ifølge eksperterne generelt set give dig et bedre vindue med et lavere varmetab og dermed en mindre

### Reglerne kort fortalt

- Fra 1. januar 2021 skærpes energikravet til vinduer og yderdøre. Det betyder, at du derfra kun kan vælge vinduer, der svarer til energiklasse A. Det er normalt vinduer med 3-lags glas eller det som Vinduesindustrien kalder A-mærkede vinduer.
- Eneste undtagelser bliver i fredede og bevaringsværdige huse samt sommerhuse og lignende, hvor reglerne ikke er gældende.
- Hvis du ikke følger de nye krav efter skæringsdatoen bliver installationen ulovlig. Er der udstedt en byggetilladelse før årsskiftet, kan vinduer og yderdøre fortsat installeres efter de gamle regler.
- De skærpede energikrav gælder også for glasydervægge, ovenlysvinduer og glastage.
- Du må fortsat gerne udskifte ruderne i dine eksisterende vinduer, men herved opnås en ringere energiløsning, som nogenlunde svarer til energiklasse D for nye vinduer.





varmeregning. Til gengæld skal du betale en højere pris ved anskaffelsen.

– De eneste ulemper med 3-lags glas er, at de er dyrere og tungere. Men vi har – og vil – løbende forbedre vinduerne, siger Johny Jensen, direktør i Vinduesindustrien.

#### Prisforskel på 2-lags og 3-lags glas

I V&S-prisbøgerne Molio Prisdata, der rummer uvildige prisoverslag, har et enkelt vindue med 3-lags glas en merpris på op mod 35 % ift. 2-lags glas. Prisen dækker både materialer og montering af professionelle fagfolk. Diverse kommercielle kilder mener, at prisen på et vindue med 3-lags glas er ca. 10-15 % højere end med 2-lags glas. Køber du et større parti vinduer og/eller gennem en håndværker, kan du opnå en mængderabat, der gør det enkelte vindue billigere.

Vinduer med 3-lags glas er tungere, og derfor kan det i visse tilfælde blive sværere selv at montere vinduerne og/eller kræve særligt udstyr for at løfte dem på plads.

### Håndværkerfradrag

Udskifter du vinduer, yderdøre eller terrassedøre i din bolig, så vær opmærksom på, at du kan benytte håndværkerfradraget til at dække en del af lønomkostningerne til håndværkerne.

#### Energiforbrug og energimærke

Til gengæld vil din varmeregning blive reduceret, da tre lag glas holder bedre på varmen. Som tommelfingerregel vil regningen ifølge Energistyrelsen blive reduceret med op mod 7 procent. Tjek med en fagmand for en detaljeret udregning.

Samtidig vil en del boliger stige et helt niveau på energimærkningsordningen bare ved at udskifte fra 2- til 3-lags glas.

#### Betydning for indeklimaet

Med 3-lags glas vil du opleve mindre træk og kulde, da isoleringen forbedres. Du vil formentlig også opleve en bedre lydreducing fra fx trafik- og nabostøj.

Til gengæld vil mængden af dagslys blive ringere og af en anden karakter, da strålerne skal igennem ét lag glas mere. Overvej derfor at ændre på vinduets proportioner eller dimensioner ved udskiftningen, så du får en større vinduesflade.

#### Arkitekturen

Førhen har rammen eller karmen på vinduer med 3-lags glas været væsentligt større, og derfor kunne det have negativ betydning for husets udtryk. Men med årene er vinduerne løbende blevet forbedret, så det oftest ikke vil have betydning. De er dog dybere grundet det ekstra glaslag.

#### Udskiftningen af ruder

Du må fortsat gerne beholde dine nuværende vinduer og så skifte ruderne, når det bliver aktuelt. Vær dog opmærksom på, at udskiftningen til selv de bedste energiruder kun vil medføre, hvad der svarer til et D-mærket vindue. Så vil du tænke på klimaet og dit energiforbrug, bør du i de fleste tilfælde overveje at få nye vinduer med tre lag glas.

#### Delvist populære – allerede

Ifølge undersøgelsen Danskerne i det byggede miljø har skift til energiruder/vinduer været den mest populære energireovering af boligen de seneste syv år. I 2019, som er det seneste år undersøgelsen dækker, skiftede 10,7 % af de adspurgte boligejere til energiruder/vinduer, mens 12,2 procent overvejede det.

Og en analyse foretaget af Dansk Energianalyse for Vinduesindustrien viser, at lige under en tredjedel af alle vinduer i Danmark lever op de skærpede energikrav. Det betyder også, at de resterende 70 % ikke gør, hvis de skal skiftes efter 1. januar 2021.

#### Samfundsmæssigt potentiale

Der er derfor et stort samfundsmæssigt potentiale for energioptimering, hvis alle vinduer udskiftes til 3-lags. Derfor har Johny Jensen, direktør i Vinduesindustrien, et ønske om, at udskiftningen af vinduer kan fremskyndes.

Hvis du vælger at skifte vinduer, opfordrer fagekspert Tine Sode til, at du i endnu højere grad husker regelmæssig udluftning.

– Når du udskifter vinduer, bliver både vinduet og fugerne omkring vinduet tættere. Og derfor et det ekstra vigtigt, at man husker at lufte regelmæssigt ud. Gerne tre gange dagligt.

Husk også at tænke over indbrudssikring, hvis du får nye vinduer. Vil du vide mere om, hvordan du sikrer din bolig imod indbrud, kan du læse videre på vores kampagneside botrygt.dk.

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

Videncentret  
**Bolius**

# Gør hverdagen lettere med Nærboks

Grundejeren.dk har indgået et samarbejde med Nærboks, som tilbyder gratis opstilling af en pakkeboks. Med en Nærboks kan dig og dine naboer hente pakker tæt på jer og døgnet rundt. Alt du skal gøre er at finde en placering på ejerforeningens areal og sende os en mail, så kommer vi med en Nærboks til jer.

Nemt, hurtigt og fleksibelt.

Læs mere på [Nærboks.dk](https://naerboks.dk) eller send en mail til [info@naerboks.dk](mailto:info@naerboks.dk) og få en gratis Nærboks.

**nærboks**  
pakker tæt på dig



Hurtig og nem  
betjening med app

Læs mere på [naerboks.dk](https://naerboks.dk)

Kundeservice: 70 60 2 2 2

**nærboks**  
pakker tæt på dig



### Sekretariat

Mette Weje Østergaard  
Tlf. 24 25 05 03  
sekretariat@grundejeren.dk

### Juridisk Hotline

Grundejeren.dk har en juridisk hotline, som bestyrelser i grundejerforeninger og vejlaug, som er medlem af Grundejeren.dk gratis kan benytte sig af.

For yderligere information se: <https://www.grundejeren.dk/advokatrdgivning>

### Forsikring

HDI kollektiv ledelses- og bestyrelsesansvarsforsikring, erhvervsansvar og underslæb for medlemmer af Grundejeren.dk.

Kontakt kasserer@grundejeren.dk for yderligere oplysninger eller evt. Forsikringsagent Stefan Myralf assurance@myralf.dk, T: 53837006

### Medlemsblad

#### Redaktion

Jacob Gorm Larsen (ansvarshavende)  
formand@grundejeren.dk

Mette Weje Østergaard  
sekretariat@grundejeren.dk

Udgiver: Grundejeren.dk

Layout: Michael Mossefin/Paramedia 13155

ISSN: 22449035

### Bestyrelsen

#### FORMAND

**Jacob Gorm Larsen**  
Valgt for Nordre Hansted  
Mail: formand@grundejeren.dk

#### NÆSTFORMAND

**Jørgen Vinding**  
Valgt for Vanløse Ny Villakvarter  
Mail: jv@grundejeren.dk

#### KASSERER

**Poul Hounsgaard**  
Valgt for Sundbyvang  
Mail: Kasserer@grundejeren.dk

#### SEKRETÆR

**Mette Weje Østergaard**  
Valgt for Ulriksdal  
(3. suppleant)  
Mail: moe@grundejeren.dk

#### BESTYRELSESMEDLEMMER

**Hanne Skovsgaard**  
Valgt for Forfatterkvarteret  
Mail: hs@grundejeren.dk

#### Gurbakhsh Singh Sanotra

Valgt for Brønshøj Præstegård  
Mail: gss@grundejeren.dk

#### Jørgen Tetzschner

Valgt for Brønshøjgaard's Haveby  
Mail: jt@grundejeren.dk

#### Charlotte Tørngren

Valgt for Vanløse  
Grundejersammenslutning,  
Fast medlem for Vanløse bydel  
Mail: ct@grundejeren.dk

#### Mette Langelund Klit

Valgt for Vigerslev Haveforstad  
Mail: mlk@grundejeren.dk

#### SUPPLEANTER

**Michael L Andersen**  
Valgt for Danas Park  
Mail: ma@grundejeren.dk

#### Michel Steen-Hansen

Valgt for Søndervang  
Mail: ms@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 Vejlaug  
Gl. Østergaard GF  
Grønnehavn GF  
Hestehaven GF  
Højmark GF  
Højvang GF  
Kløverbladet GF  
Lyset GF  
Nordre Hanssted GF  
Nybovej GF  
Ny Østergaard Villaby GF  
Strandlyst GF  
Søholm GF  
Søholm Parkby GF  
Søndervang GF  
Søndre Hanssted GF  
Trekantens Vejlaug  
Ulriksdal GF  
Valby og Omegns Byggeforening  
Valby Nye Villakvarter  
Valby Vænge GF  
Ved Dæmningen GF  
Vigerslev Haveforstad GF

#### 2700 Brønshøj

Allégårdens Villaby GF  
Boeslunde GF  
Brønshøjgårds Haveby GF  
Brønshøj Kirkevejs Vejlaug  
Brønshøj Parcellforening  
Brønshøjs Præstegård GF  
Brønshøj Præstegårdssø  
Danas Park GF  
Enighedens Vejlaug  
Frederikssundsvej 333 EF  
Godthaab GF  
Havebyen Præstevangen  
Holcks Plads  
Husum Haveby GF  
Husum Ny Haveby GF  
Husumgaard's Villakvarter  
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  
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  
Ofega Plads GF  
Slotsherrens Bro GF  
Slotsherrens Vænge GF  
Slotsherrensvænge GF  
Thorupgårdens Haveby GF  
Toftøjevejens Vejlaug  
Tornestykkets Vejlaug  
Vanløse Haveby GF  
Vanløse Ny Villakvarter GF  
Vanløse Stationsby GF  
Aabakken GF  
Åbjergvejens Rækkehuse GF