

REVIDERET DAGORDEN

Der indkaldes hermed til ordinær Generalforsamling for
Grundejerforeningen Slangen

I Brugsens lokale, kantinen
(overfor OK-ladestanderne og trappen op)

Tirsdag d. 8. april 2025 kl.19:00

Forventet tidshorisont 2 timer

Dagsorden er følgende:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning om det forløbne år
3. Forelæggelse af foreningsregnskab 2024 og godkendelse heraf
4. Forelæggelse af budget for 2025, med kontingentforhøjelser, grundet vejfonden og kommende grundskyld og vedtagelse heraf. ^{A)}
5. Hastighed på Stamvejen
6. Vedtægtsændringer for Grunderforening Slangen og Fællesgrundejerforeningen Holmegårdhøj jævnfør vedlagte bilag.
7. Ny hjemmeside www.holmegaardhoej.dk
8. Behandling af indkomne forslag
*Forslag fra 4 grundejere er modtaget.
Du finder de indkomne forslag på www.holmegaardhoej.dk i bunden af siden under "Dokumenter" -> "Generalforsamling" -> "Revideret Dagsorden"
>> Husk venligst at medbringe eget udprint til Generalforsamlingen 8 april. <<*

9. Valg til bestyrelsen.

På valg:

- Rolandi Kristensen, Formand (på genvalg)
- Kim Johansen, Kasser (på genvalg)
- Dorte Schick, bestyrelsesmedlem (på genvalg)
- Annette Bidstrup, bestyrelsesmedlem (på genvalg)
- Michael Hofmann, bestyrelsesmedlem (på genvalg)

10. Eventuelt.

A) Bestyrelsen foreslår en kontingentforhøjelse på kr. 1.000 for at sikre at vi kan asfaltere Jordbær-, Hindbær, - Brombær og Blåbærsvinget om 6-7 år.
Gennemgang af budgetforslag til kontingentforhøjelse uddybes på Generalforsamlingen.

Under punkt 8 behandles indkomne forslag.

Alle forslag herunder forslag til udtalelser, vedtægtsændringer mm. skal være fremsendt til Formanden og bestyrelsen senest 25 marts 2025. Ny dagsorden fremsendes 1 april 2025.

fremsend på e-mail: gfslangen@holmegaardhoej.dk

Under punkt 9, valg til bestyrelsen.

Kandidater der ønsker at stille op til valg til bestyrelsen, kan stille op på dagen for Generalforsamlingen. Hvis man allerede nu ved man ønsker at stille op, kan kandidatur fremsendes til bestyrelsen senest 30 marts på e-mail: gfslangen@holmegaardhoej.dk og det vil fremgå af revideret dagsorden

Bilag:

- Regnskab 2024 / Budget 2025
- Forslag til vedtægtsændringer for Fællesgrundejerforeningen Holmegårdhøj
- Forslag til vedtægtsændringer for Grundejerforeningen Slangen
- Indkomne forslag
- Tilbud på asfalt – Arkil Asfalt
- Artikel "Grundejerforeninger skal betale grundskyld fra 2025"
- Fuldmagt

Alle bilag findes på <http://holmegaardhoej.dk/gf-slangen/> under "Dokumenter" -> "Generalforsamling" -> "Revideret Dagsorden"

Husk venligst at medbringe eget udprint til Generalforsamlingen 8 april.

Vel mødt

Med venlig hilsen, Bestyrelsen

Grundejerforeningen Slangen, Holmegård Høj

Note	Resultatopgørelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025
	Indtægter	kr.	kr.	kr.	kr.
1	Kontingent grundejere	192.500	185.000	185.000	259.000
	Grundejerforeningsoplysninger i forbindelse med salg m.v.	2.000	0	0	0
	Indtægter i alt	192.500	187.000	185.000	259.000
	Udgifter				
2	Belysning	5.250	7.315	0	0
	Henlæggelse til vejfond	50.000	50.000	50.000	100.000
3	Kontingent Fællesgrundejerforening	134.300	110.600	110.600	134.300
	Generalforsamling	2.357	383	3.500	3.500
	Grundejeransvarsforsikring	804	717	725	850
	Revisor/regnskab	3.750	3.750	3.750	4.000
	Porto og gebyrer, pbs oprettelse	3.542	4.002	2.500	3.750
	Udgifter i alt	200.003	176.767	171.075	246.400
	Resultat før renter	-7.503	10.233	13.925	12.600
	Renter	738	127	-1.000	500
	Arets resultat	-6.765	10.360	12.925	13.100
	Aktiver	Regnskab 2024	Regnskab 2023		
	Tilgodehavender				
	Peiodeafgrænsning (forsikring)	759	759		
	Tilgodehavender i alt	759	759		
	Bankindestående	310.674	267.439		
	Aktiver i alt	311.433	268.198		
	Passiver	Regnskab 2024	Regnskab 2023		
	Resultatkonto	207.683	214.448		
	Vejfond	100.000	50.000		
	Egenkapital i alt	307.683	264.448		
	Gæld				
	Leverandører af tjenesteydelser	3.750	3.750		
	Gæld i alt	3.750	3.750		
	Passiver i alt	311.433	268.198		
Note		Regnskab 2024	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025
1	79 grundejere - foreningskontingent pr. grundejer heraf 3/4 bestyrelsesmedlemmer bidragsfri dækket	2.500	2.500	2.500	3.500
2	Elforbrug	0	0	0	0
	Reparationer / Udskiftning af lamper	5.250	7.315	0	0
		5.250	7.315	0	0
3	Kontingent fælles GF. 1.700 (2024) / 1.400 (2023) pr. huse	0	110.600	110.600	134.300

Vedtægtsændringer for Fællesgrundejerforeningen Holmegårdhøj

§4 Stk. 2 ændres til,

"Grundejerforeningens generalforsamling skal hvert år godkende budget, som skal modsvare de udgifter, som foreningen har inden for sin formålsparagraf.

Kontingentet opkræves hos det enkelte medlem i henhold til medlemmets fordelingstal, som pt er fastsat således:

G/F Slangen	79 grunde	79/196
G/F Cirklerne	51 grunde	51/196
G/F Kuberne	66 grunde	66/196

På baggrund af forventet mulig udbygning af området med yderligere 10 parcelhusgrunde forventes det at slutfordelestallet efter fuld udbygning vil være som følger:

G/F Slangen	89 grunde	89/206
G/F Cirklerne	51 grunde	51/206
G/F Kuberne	66 grunde	66/206

På denne baggrund fastsættes nævneren og dermed medlemmernes fordelings tal én gang årlig pr. 1. juli ind til denne er endelig på plads."

§ 4 stk 3

"Det årlige medlemsbidrag forfalder senest den 15/6 forud og betales af én gang (1/1), ved at de respektive medlemmer, automatisk indbetaler til foreningens bankkonto

Betalinger indrømmes 7 løbedage og i tilfælde af manglende eller forsinket betaling, betaler medlemmet – ud over de med inddrivelsen forbundne omkostninger – tillige renter med den til enhver tid i henhold til renteloven gælden morarentesats"

§ 5

Afsnit 2 ændres til,

"Der afholdes ordinær generalforsamling én gang årlig inden udgangen af maj måned".

§ 6, ændres til,

"Der skal indkaldes til ekstraordinær generalforsamling med minimum 8 dages varsel, når et medlem eller et flertal af bestyrelsen ønsker dette"

§ 7 stk. 3 udgår

§ 9 stk. 2 ændres til,

"Til udarbejdelse af grundejerforeningens regnskab vælger bestyrelsen en regnskabskyndig eller en revisor til udarbejdelse af foreningens regnskab. Den regnskabskyndige fungerer ind til bestyrelsen vælger en ny."

Vedtægtsændringer for Grunderforening Slangen

§2 ændres til,

"Grundejerforeningens formål er,

- At varetage foreningens og medlemmernes interesser i og i øvrigt udføre de opgaver, som medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- At forestå drift, ren- og vedligeholdelse samt fornyelse af fællesarealer og fællesområder samt støjskærm og stipassager.
- At tage skøde på private fællesveje og friarealer jf. lokalplan F.8.1 og F.8.2 og
- At være medlem af og betale kontingent til den overordnede grundejerforeningen "Fælles grundejerforeningen Holmegård Høj"

Foreningen er pligtig til at tåle arealændringer i bilag 1, som måtte være en konsekvens af kommende udstykningssager, som skal godkendes af kommunen.

§ 4 ændres til,

"Generalforsamlingen fastsætter et årlig kontingent til foreningens administration og udførelse af foreningsopgaver. Medlemmerne er til enhver tid bidragspligtig i samme forhold, som det pågældende medlem har stemmeret i foreningen jf. §6 stk. 2.

Kontingentet betales årligt. Årlig opkrævning sker efter bestyrelsens overbevisning bedst anvendelige måde til foreningens bankforbindelse.

Hvis et medlem af foreningen ikke rettidigt betaler kontingent til forfaldsdagen, rykkes medlemmet skriftlig med en frist på 14 dage for modtagelse af påkravet. Herfra kan der pålægges et rykkergebyr, som er fastsat af bestyrelsen. Finder betaling ikke sted inde fristens udløb overgives kravet uden yderligere varsel til inkasso for medlemmets egen regning og risiko i enhver henseende. Medlemsbeføjelser kan ikke udøves at det enkelte medlem fra udløbet af ovennævnte frist og indtil samtlige restancer er indbetalt til foreningen.

§ 6 stk. 1 afsnit 4 ændres således,

"Den ordinære generalforsamling i foreningen afholdes hvert år i Næstved Kommune senest med udgangen af april måned hvert år.

§7 ændres til,

"Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal som minimum have følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af formandens beretning
3. Forelæggelse af foreningsregnskab for det forløbne regnskab og godkendelse heraf.
4. forelæggelse af budget og vedtagelse heraf.
5. Indkomne forslag
6. Valg af bestyrelse
7. Valg af op til 2 suppleanter til bestyrelsen.
8. Eventuel

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til medlemmerne.

Dagsorden skal følge med indkaldelse til generalforsamlingen. Det samme gælder udkastet til årsregnskabet samt forslag til budget for det følgende regnskabsår.

Stk. 2

Beslutninger på generalforsamlingens træffes ved simpelt flertal i henhold til fordelingstal, med mindre vedtægterne bestemmer andet. Blanke stemmer medregnes ikke

Generalforsamlingens evt. beslutninger om ændring af foreningens vedtægter kræver 2/3 majoritet blandt de på generalforsamlingens fremmødte, medlemmer, som dog mindst skal udgøre halvdelen af foreningens medlemmer.

Er det fornødne antal stemmer ikke til stede, men er mindst 2/3 af de afgivne stemmer for forslaget, indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes inden en måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages, når 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyntagen til de mødendes tal er for forslaget.

Ændringer af foreningens vedtægter skal godkendes af Næstved kommune.

Stk. 3.

Alle forslag herunder forslag til udtalelser, vedtægtsændringer m.m skal være fremsendt til formandens og bestyrelsen senest 14 dage før generalforsamlingens afholdelse og ny dagsorden fremsendes senest 7 dage før afholdelse af generalforsamling.

§9 ændres til

Stk. 1

For Foreningens ledelse gælder, at det tilstræbes at bestyrelsen består af op til 5 medlemmer. Det endelige medlemstal afgøres af antallet af opstillede grundejere. Bestyrelsen skal varetages af min 3 medlemmer

Valgbar til foreningens bestyrelse er enhver beboer inden for foreningsområdet, som dette er afgrænset af jf. §2.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med Formand og sekretær.

Stk. 2.

Til udarbejdelse af foreningens regnskab vælges en regnskabskyndig eller en revisor for et år ad gangen.

§10 bibeholdes i sin helhed men ændres således at ethvert medlem af bestyrelsen kan forlange et ekstraordinært bestyrelsesmøde afholdt.

Foreningens regnskab og økonomi

Regnskabsåret følger kalenderåret og regnskabet skal forinden forelægges på den ordinære generalforsamling være udarbejdet af den valgte revisor eller regnskabskyndige, som med sin underskrift bekræfter regnskabets rigtighed samt kontroller, at de i regnskabs opførte aktiver er til stede.

gfslangen@holmegaardhoej.dk

Fra: Balatharan Selvarajah [REDACTED]
Sendt: 8. marts 2025 13:20
Til: gfslangen@holmegaardhoej.dk
Emne: Vedr. nedsættelse af kontingent.

Hej

Jeg vil gerne have at der på generalforsamling stemmes om følgende foreslag:

1. Jeg synes at 2500 kr. i kontingent er alt for meget ift. den service der tilbydes i området. Græssslåning er dårlig. snerydning er dårlig, det bliver ikke gjort til tiden eller ordentligt, derfor synes at det kontingent der betales af os beboer i området er alt for højt. Man vil nu også forhøje det med 1000 for at asfaltere om 6-7 år, hvilket jeg synes er hul i hovedet. Derfor vil jeg foreslå at man nedsætter kontingent fra 2500 kr. om året til max 1000 kr. om året.

Jeg vil gerne have dette til afstemning!

Med venlig hilsen / Regards,

Balatharan Selvarajah
Hindbærsvinget 17

gfslangen@holmegaardhoej.dk

Fra: Christian Frandsen [REDACTED]
Sendt: 9. marts 2025 13:08
Til: gfslangen@holmegaardhoej.dk
Cc: Christian Frandsen
Emne: Svære udsigtsforhold fra Blåbærsvinget + hastighedsnedsættelse

Hej GF-Slangen

Punkt 1:

Udkørslen fra Blåbærsvinget til stamvejen har desværre meget dårlige udsigtsforhold. Vi har fået sat et spejl op for at forbedre orienteringen, men risikoen for uheld er stadig høj. Er det muligt at lave en form for lille chikane (Vejbump, pæl i jorden, en stor sten som evt. er malet gul/orange/reflekser) eller noget lignende, så vi kan reducere risikoen for uheld med materiel- eller værste tilfælde personskaade. Har selv 2 små piger, som inden længe skal til at færdes til og fra Holmegaard Høj og skolen i Fensmark.

Punkt 2:

Hastigheden på stamvejen er generelt for høj. Vi har et blåt påbudsskilt som angiver 40 km/t, men jeg har hørt at hastighedsbegrænsningen faktisk skulle være 15 km/t. Jeg har dog ikke noget konkret fakta om dette.

Ville det være muligt at gøre noget for at nedsætte hastigheden?

Det bunder også lidt ud i punkt 1 med udsigtsforhold fra Blåbærsvinget og ud på stamvejen.

Med venlig hilsen

Christian Frandsen, Blåbærsvinget 15

Tel. 29706730

gfslangen@holmegaardhoej.dk

Fra: Heidi Nørgaard [redacted]
Sendt: 28. marts 2025 21:00
Til: gfslangen@holmegaardhoej.dk
Emne: Emner til dagsorden - revideret

Kære Bestyrelse

Tak for fremsendte dagsorden og regnskab. Vi har tre emner til dagsorden.

Belysning af regnskab og økonomiske beslutninger i Fællesgrundejerforeningen

Eftersom en stor del af kontingentet til Grundejerforeningen Slangen (1700kr) videresendes til Fællesgrundejerforeningen, mener vi at regnskab og referat over de økonomiske beslutninger fra Fællesgrundejerforeningen bør være synlige for Grundejerforeningen Slangens medlemmer. Regnskaber og referater for Fællesgrundejerforeningen bør lægges op på hjemmesiden i sin egen "boks", ligesom de andre Grundejerforeninger. Personfølsomme emner kan censureres/udelades, men økonomiske beslutninger bør Grundejerforeningen Slangens medlemmer kunne se, så vi ved hvad vores bidrag bliver brugt til. Kan dette ønske ikke umiddelbart imødekommes fra Bestyrelsen, ønsker vi en afstemning blandt medlemmerne omkring dette på den kommende Generalforsamling.

Kontingent for Bestyrelsesmedlemmer

Ifølge dagsorden foreslås kontingentet forhøjet til 3500kr, hvor de ekstra 1000kr går til vejfond og grundskyld. Ifølge det fremsendte regnskab er bestyrelsesmedlemmer fritaget for betaling af kontingent. Efter vores mening er det et højt kontingent der nu skal betales til grundejerforeningen, og derfor mener vi at bestyrelsesmedlemmer også bør hjælpe til og betale kontingent. Det kunne enten være fuldt eller nedsat kontingent. Vi er meget taknemmelige for det arbejde bestyrelsesmedlemmerne lægger i grundejerforeningen, men vi mener at 5 x 3500kr er mange penge at gå glip af for en grundejerforening, når der mangler penge i kassen. Vi kunne komme hurtigere i mål, hvis alle hjælper til. Et forslag til nedsat kontingent kunne være 1700kr svarende til den andel der skal videreføres til Fællesgrundejerforeningen. Derved skal den andel ikke betales ud af bidraget fra de andre medlemmer fra Grundejerforeningen Slangen og på den måde gives der stadig et honorar for bestyrelsesarbejdet.

Det fremgår ikke af vedtægterne at bestyrelsesmedlemmer er fritaget for betaling af kontingent, og ud fra vores opfattelse og rundspørge til andre grundejerforeninger, er det ikke fast kutyme at bestyrelsesmedlemmer er fritaget. Vi ønsker derfor en afstemning blandt medlemmerne omkring dette på generalforsamlingen.

Vi foreslår følgende afstemning:

1. Skal bestyrelsesmedlemmerne bidrage med betaling til Grundejerforeningen? Svar: Ja eller Nej
 - Hvis det bliver et Ja skal beløbes besluttet med en yderligere afstemning

- Hvis det bliver et Nej fritages bestyrelsesmedlemmerne for betaling af kontingent.
2. Skal bestyrelsesmedlemmerne betale fuldt kontingent 3500kr, eller nedsat kontingent 1700kr svarende til bidraget til Fællesgrundejerforeningen? Svar: 3500kr eller 1700kr

Beløb for rykkergebyr

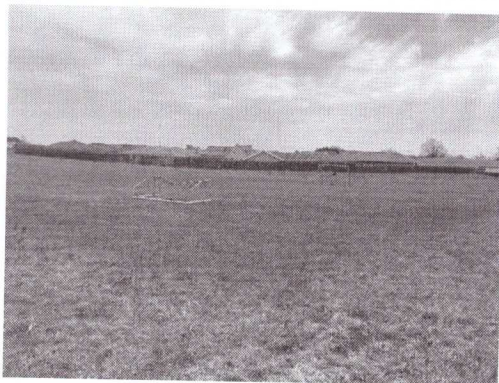
Den fremsendte vedtægt §4 vedrørende rykkergebyr, mener vi bør fastsættes med et beløb som skrives ind i vedtægten, og ikke som beskrevet nu "fastsat af bestyrelse". På den måde er det ikke et beløb der tages stilling til fra gang til gang, og samtidig vil det være lige for alle og synligt for alle. Der foreslås et rykkergebyr på 100kr, evt. med index årstal.

På forhånd tak.

Mvh Mads og Heidi, Blåbærsvinget 6

Forslag til drøftelse og beslutning på Generalforsamlingen for grundejerforeningen Slangen den 08.04.25

Vi ønsker fodboldbanen på bydelsparken bagved den nordlige del af Jordbærsvinget flyttet.



Vi har boet på Jordbærsvinget siden 2017 med have og terrasse ud til bydelsparken. Der har, siden vi flyttede ind, ligget et gammelt mål på området. Målet blev de første år flyttet rundt til forskellige områder af bydelsparken, men området har ikke tidligere indbudt til fodboldspil pga. lange perioder med højt græs.

De sidste 3 år har der store dele af foråret og sommeren været slået græs svarende til en mindre fodboldbane, og der er kommet nye mål til. Det har resulteret i at plænen i stigende grad benyttes som fodboldbane. Banen benyttes både af beboere på Holmegaard Høj men i stigende grad også af beboere fra den anden side af bydelsparken (Platanvej mm.). Med hus og terrasse ud til det grønne område, er det meget generende, at der på de gode forårs- og sommerdage/-aftner, er boldspil flere timer i træk. Dels medfører boldspil ofte larm med skrig og jubel og nogle gange musik, og dels høres lyden af gentagne spark til bolden. Det kan nogle dage opleves som om, at bolden bliver spillet op af egen husmur.

Vi har selv børn og har både trampolin, fodboldmål og Basketkurv i haven og elsker aktive børn og den højlydte glæde, der følger. I vores egen have kan vi selv styre omfanget. På et fælles areal som bydelsparken er der ingen regler for hvem og hvornår, mængde eller frekvens for benyttelse. Det er umuligt at styre.

Udover det er besluttet, at græsset slås i bydelsparken pga. mælkebøtter, kan vi umiddelbart ikke finde referater fra tidligere generalforsamlinger, der beskriver en fælles beslutning om at etablere en fodboldbane på nuværende beliggenhed. Vi finder en beslutning om, at der fremtidigt skal etableres en mindre fodboldbane i forbindelse med etablering af kælkebakken. Denne er endnu ikke etableret, og dermed finder vi ingen fælles beslutning om etablering af den nuværende fodboldbane. Ej heller aftale om eller budget for indkøb af mål.

Forslag til drøftelse og beslutning på Generalforsamlingen for grundejerforeningen Slangen den 08.04.25

På Generalforsamlingen i Slangen i april 2024 havde vi foreslået at fodboldbanen blev nedlagt, hvilket der var flertal for. Desværre blev forslaget senere nedstemt af Bestyrelsen for Fælles GF bestående af 6 personer.

Forslag:

1) Banen flyttes op bagved den hvide gård op til stien mellem Jordbær- og hindbærsvinget eller lige på den anden side af stien mellem Jordbærsvinget og Hindbærsvinget længst væk fra søen. Det er umiddelbart den placering, der er længst væk fra beboerne på Holmegaard Høj. Placering vælges alt efter hvilket græsstykke, der er nemmest at klargøre. Banen flyttes næste gang, der skal slås græs.

Eller

2) Banen har nu ligget bagved Jordbærsvinget i 3 år. Næste gang der skal slås græs, flyttes fodboldbanen længere øst på bagved den hvide gård op mod stien mellem Jordbærsvinget og Hindbærsvinget frem til foråret 2027. Derefter flytter den videre øst på den anden side af stien mellem Jordbærsvinget og Hindbærsvinget bagved Hindbærsvinget i 2 år. Derefter flyttes den tilbage på nuværende beliggenhed. Denne turnus fortsættes fremadrettet eller indtil der er etableret ny fodboldbane ved kælkebakken. På den måde kan alle fortsat benytte boldbanen men vi deles om generne. Arbejdet med at flytte banen kan evt. indgå som en del af arbejdsdagen på Holmegaard Høj.

Vi foreslår, der stemmes om, hvorvidt fodboldbanen skal flyttes. Hvis der stemmes Ja, stemmer vi om hh. Løsning 1 eller 2.



Nuværende placering

Placering bagved den hvide gård

Placering bagved Hindbærsvinget

Tilbud



Tilbudsnr.: 25-20282

Tilbud på asfaltarbejde i sagen: GF Slangen, nyt slidlag Holmegård Høj med sideveje

TBL #	Beskrivelse	kg/m ²	Mængde	Enhedspris	Sum
Jordbærsvinget, Hindbærsvinget m.fl					
1	Planfræsning af veje inkl bortskaffelse og deponi Fræsning af:		ca 7.185 m ²	kr. 38,00 pr. m ²	kr. 273.030 ,-
2	Slidlag AB6t 60 kg/m ² (25 mm) Udlægning af:	ca. 60 kg/m ²	ca 7.185 m ²	kr. 77,00 pr. m ²	kr. 553.245 ,-
3	OPTION - Afgravning samt asfaltering omkring riste Afgravning samt etablering af asfaltskål		22 stk.	kr. 2.500,00 pr. stk.	kr. 55.000 ,-
Holmegård Høj					
4	Planfræsning af veje inkl bortskaffelse og deponi Fræsning af:		ca 3.010 m ²	kr. 29,00 pr. m ²	kr. 87.290 ,-
5	Slidlag AB6t 60 kg/m ² (25 mm) Udlægning af:	ca. 60 kg/m ²	ca 3.010 m ²	kr. 70,00 pr. m ²	kr. 210.700 ,-
Reguleringspriser ved merforbrug: AB, granit				kr. 1000,- pr. ton inkl. moms	
Priser ved ekstra anstillinger:					
Maskinhold, asfalt				kr. 18.750,- pr. stk inkl. moms	
Håndhold, asfalt				kr. 3125,- pr. stk inkl. moms	
Fræser samt sugebil				kr. 4750,- pr. stk inkl. moms	

Sum af ovenstående, ekskl. moms:

kr. 1.179.265 ,-

Sum af ovenstående, inkl. moms:

kr. 1.474.081 ,-

Grundejerforeninger skal betale grundskyld fra 2025



Af Jesper Buch,
statsautoriseret revisor, BDO

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

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.

Når det gælder landets bolig ejere, har udmeldingen fra Vurderingsstyrelsen hele tiden været, at fire ud af fem boligejere fra 2024 ville kunne se frem til lavere bo-

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

Ministersvaret

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.

Eksempel

Hvis man forestiller sig en rækkehusbebyggelse 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 $8,1 \text{ 0/00 af } 80 \% \text{ af } 1/10 \text{ af } 2.000 \text{ kr.} \times 22.000 \text{ m}^2$.

Indfasning

For grundejerforeninger, der ikke hidtil har betalt grundskyld, kommer den første grundskyldsoptæring i 2025 – altså til næste år – og den fulde betaling indføres 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.

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.

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.

Fuldmagt til brug ved
Ordinær Generalforsamling for Grundejerforeningen Slangen
Tirsdag d. 8. april 2025

Med denne fuldmagt giver jeg tilladelse til at fuldmagtstager i mit fravær kan stemme på mine vegne på Generalforsamlingen for Grundejerforeningen Slangen, som afholdes tirsdag d. 8. april 2025,

Fuldmagtsgiver

Navn

Adresse

Fuldmagten udstedes til

Navn

Adresse

Dato

Fuldmagtsgivers underskrift
