

## Årsberetning Grundejerforeningen Frodes Have 2023/2024

### Bilag 1.

På det første bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen 2023 blev bestyrelsen konstitueret som følger:

Formand: Mette Lau Pedersen

Næstformand: Steffen Johansen.

Kasserer: Mitzi Lohals

Medlem: Michael Nøhr-Petersen

Medlem: Carina Lorentz-Petersen

Første Suppleant: Julie Qwist

Anden Suppleant: Jeannette Larsen

Bestyrelsen har i perioden afholdt 3 møder, hvor vi grundet vidensdeling samt kontinuitet forsat har valgt at invitere suppleanterne med til alle møder.

### **Grundejerforeninger skal betale grundskyld fra 2025: Bestyrelsen er ved at undersøge hvilken betydning det får for grundejerforeningen Frodes Have.**

Nedenstående er information fra <https://www.bdo.dk/da-dk/bdo-danmark>

*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 læg-ge 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 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 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 m<sup>2</sup>, 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. m<sup>2</sup> 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 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.

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 indfasningsperi-oden 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. <https://www.bdo.dk/da-dk/bdo-danmark>

**Gadebelysning i Frodes Have:** Der har været udfordringer med periodevis manglende gadebelysning efter voldsom nedbør. Dette skyldes bl.a. brud på kabler, som formodentligt er opstået i forbindelse med nedgravningen af fibernet. Derudover har der været fugt i lygtestandere, som ligeledes skyldes voldsomt nedbør. Bestyrelsen er i løbende kontakt med KASA Gruppen, som har undersøgt og udbedret de skader der er opstået. Bestyrelsen er i dialog med YouSee, som har forestået nedgravningen af fibernet, med henblik på at få refunderet betaling for udbedring af kabelskader. Der afventes pt. Tilbage melding fra YouSee.

Bestyrelsen har d. 20.11.2023 indgået en samhandelsaftale med KASA Gruppen.

Se bilag 1.2. 1.3.

**Åben ild og afbrænding i haverne: Bestyrelsen henviser til gældende lovgivning.** Derudover opfordrer bestyrelsen til, at der ved brug af grill udvises hensyn til naboer. <https://egedalkommune.dk/mit-liv/bolig/ejrbolig/baal-og-grill>

**Grundejer:** Bestyrelsen henviser til lokalplanen. Det er ikke tilladt at udvide egen grund hverken med beplantning eller etablering af andet. <https://frodeshave.dk/wp-content/uploads/2020/09/Lokalplan98.pdf>

**Forsikring:** Bestyrelsen undersøger pt. Om det er muligt at tegne en forsikring, der eksempelvis dækker påkørsel af lygtestander (hvor skadesudøver ikke selv har påtaget sig skylden). Baggrunden for dette er, at foreningen har betalt for ny lygtestander ved hesteskoen, som tydeligvis var blevet påkørt af et større køretøj. Derudover er en lygtestander ved nr. ligeledes blevet påkørt, uden at vedkommende har påtaget sig skylden. Spejlet ved søen har været udsat for hærværk ved stenslag eller lignende.

**Renovation:** De 2 fælles beholdere til blade samt glas er endelig blevet afhentet. Det er, som vi før har debatteret og undersøgt ikke muligt med en fællesløsning af renovation.

Personale fra kommunen har i 2023 været ude og afhjælpe udfordringerne med de nye 2 kammer beholdere til dagrenovation, som var designet således, at der var skarpe kanter i bunden. Dette medførte ofte, at der gik hul i skraldeposerne, når de første blev smidt i. Dette er forsøgt løst ved, at de skarpe kanter i bunden af beholderne er skræet af. Det vil i løbet af forår/sommer 2024 vise sig, om det også har løst udfordringer med maddiker i beholderne.

**Opkrævning til grundejerforeningen 2023:** Udfordringer hos Nets/Mastercard vedrørende opkrævning til grundejerforeningen blev løst i marts 2023. Opkrævningerne er derfor som vanlig sendt til betaling i juli og januar. **Bestyrelsen opfordrer i den forbindelse til, at alle tilmelder opkrævningen til betalingservice, særligt fordi foreningens kasserer bruger uhensigtsmæssigt meget tid på manuelle opkrævninger.**

**Fjernvarme:** Der har ikke været yderligere oplysninger siden vi blev orienteret om, at gravearbejdet er udskudt til start januar 2025 og forhåbentlig etablering i 2026. Gravearbejdet er fortsat planlagt til at blive udført i etaper.

*Der er fortsat 2 betalingsløsninger. A (abonnement) og E (Eget anlæg) model. Hold jer opdateret og orienteret på Egedal Fjernvarmes hjemmeside.*

*Det er fortsat planen, at vi 4 - 5 måneder før Egedal Fjernvarme påbegynder arbejdet i vores område, inviteres til et informationsmøde.*

**Vedtægter:** Arbejdet med de på generalforsamlingen 2023 vedtagne nye/opdateret vedtægter er færdig. Vedtægterne kan findes på hjemmesiden.

**Vejbrønde:** Vejbrønde på fællesvej i Frodes have blev rensset i efteråret 2023, og der er lavet aftale om, at de fremadrettet renses med 1½ års mellemrum.

**Halloween & fastelavn:** Børneforældrene havde igen arrangeret Halloween for de børn der havde lyst og mulighed for at deltage. Dette var også til stor glæde for de husstande, der stod klar med lys og slik. Derudover blev der afholdt fastelavn i februar 2024 med tøndeslagning, kagemand/kone, kattedronninger og konger og ikke mindst fint udklædte børn.

**Juletræ i Frodes have:** Bestyrelsen og have-udvalget havde igen i december 2023 valgt at indkøbe et stort juletræ som blev placeret ved hesteskoen. En stor tak til dem der var behjælpelig med at få sat træet op og pyntet med lys.

**Sommerfest:** Der blev afholdt sommerfest d. 2.9.2023. En stor tak til festkoordinator Julie, Rikke og Sara som havde lagt et stort arbejde i planlægning, indkøb og koordinering af festen. Vi opfordrer igen i år alle til at melde sig som fest koordinator – dette kan gøres i forbindelse med afholdelse af generalforsamling d. 29.4.2024.

Bestyrelsen vil på generalforsamling 2024 stille forslag om ændring - samt brug af festbudget. Dette for at tilgodese alle beboer i Frodes Have samt forsøge at skabe en mere balanceret fordeling. Med forslaget er det bestyrelsens håb, at flere har lyst til at deltage i de arrangementer, der betales af -eller gives tilskud til af foreningen.

**Have-udvalg:** Der afholdes igen i år havedag **den første søndag i maj. d. 5.5.2024 kl. 10.00.**

De foreløbige planer for havedagen er: opsamling af skrald i hække og på fællesarealer, nedklipping af siv i søen ved hesteskoen, samvær og hygge.

**Økonomi:** Grundet de store udgifter foreningen har haft til henholdsvis advokatbistand i forbindelse med vedtægtsændringer - samt til KASA Gruppen, som har forstået arbejdet vedrørende manglende belysning og kabelbrud, vil det i år blive forsøgt at nedjustere udgifter til havedag samt sommerfesten.

***Vi glæder os til at se jer til generalforsamlingen mandag d. 29.4.2024 kl. 19.00 -og ikke mindst til havedagen søndag d. 5.5.2024 kl. 10.00***

*De bedste forårs-hilsner & rigtig god påske*

*Bestyrelsen*