Grundejerforeningen Ny Skejby

CVR nr. 32399754

Budget for 2026/27

Vedtages på generalforsamlingen i marts 2026

26. februar 2026

Kommentarer til Grundejerforening Ny Skejby's budget for 2026 og 2027

Kommentarer til 2026:

Indtægter:
For 2026 reguleres prisen med 1,60 kr. + 2,25% inflation. Heraf kan 1,00 kr. henføres til stigning i snerydning og renholdelse af veje. De 0,10 kr. henføres til den årlige stigning i ejendomsskatter excl. evt. værdiregulering som kommer oveni jf. forbehold under ejendomskatteudgift.

Herudover har vi et mindre variabelt vejbidrag fra Skejbyvej 495 og Skejbyparken 51.

Desuden er der budgetteret med en donation på kr. 5.000 til sommerfesten, som ikke er bevilget endnu. I 2025 har vi fået kr. 10.000.

Vintervejsudgifter:
Har været i fornyet udbud fra 1. november 2025. Grundet nye vejafgifter for entreprenørerne og væsentlige stigninger i samtlige omkostninger/udgiftsposter (løn og inflation) stiger udgifterne med ca. 33% i forhold til de foregående 3 år. Omvendt er priserne faste de kommende 3 år og afhænger alene af vejret og antal udkørsler.

Renholdelse af veje:
Har været i fornyet udbud fra 1. november 2025. Grundet nye vejafgifter for entreprenørerne, mere sand i kloarkerne og væsentlige stigninger i samtlige omkostninger/udgiftsposter (løn og inflation) stiger udgifterne med ca. 55% i forhold til de foregående 3 år. Omvendt er priserne faste de kommende 3 år.

Vedligeholdelse af veje og stier:
Der er i 2026 alene budgetteret med mindre vedligeholdelse (revneforsegling og bassinreparationer) af vores 7,5 km asfalt stier og veje.
I 2027 er der afsat et større beløb til de samme arbejder som vi normalt gennemfører ca. hvert 2 år.

Grønne områder:
De grønne områder vedligeholdes i 2025 på uændret niveau.
Der er dog afsat et større beløb til vedligeholdelse af indersiden af volden lang Skejbyvej (ud for Skejbytoften 1-9 og 4-6 samt 12-14. Området er sidst vedligeholdt omkring 2016/17. Området vi fremover blive indarbejdet i den 2 årige runde af vedligehold.

Fornyelser:
Der er afsat et beløb til forlængelse af stien fra Grillhytten til P-pladsen ved Skejbyvænge 155, som der aktuelt føres drøftelser med naboforeningen om etableringen af.

Der er ligeledes afsat kr. 200.000 til udskiftning af broen på børnehavestien, der er i meget ringe stand og som har været tilset og vedligeholdt årligt de sidste år, men nu nærmer sig det tidspunkt hvor det er uforsvarligt ikke at udskifte den. Tilstanden er nu således, at den må forventes udskiftet i løbet af 2026.

Der er afsat fra 2025 og fremover kr. 10.000 ekstra til vedligeholdelse af nye anlæg samt kontrol af motionsanlægget.

Ny ejendomsskat:
Ejendomsskat genberegnet efter fremkomst af midlertidige vurderinger på huse og rækkehuse i henhold til de beregningsregler som vurderingsstyrelsen planlægger at anvende.

Beregningerne er også i år gennemgået sammen med vurderingsstyrelsen og fastlagt uændret.
Da vores kompleksitet er afvigende fra øvrige grundejerforeninger, grundet boligsammensætningen, kan vi vores vurdering og fastsættelse af ejendomsskat først forventes at finde sted i 2026 med tilbagevirkende kraft. Det forventes dog at vi ultimo 2025 får en a conto opkrævning på ca. kr. 10.000.

Vurderingsstyrelsen har dog opfodret grundejerforeningen til at tage et møde med kommunen om lokalplanen og ejendomsbeskatningen, da der er udfordringer til forskellige lovgivninger herom. Det kræver dog, at vi skal have involveret en skatterådgiver til dette arbejde.

Beløbet vil senere skulle korrigeres, når dels endelige vurderingsgennemsnit er fastlagt for parcelhusene på Ladefogedvej, Skejbytoften, rækkehusene på Skejbytoften samt muligvis andelsboligforeningerne. Desuden kan andre forhold spille ind, så der er store usikkerheder i skønnet. Beløbet må således forventes at kunne ændre sig markant.

Kommentarer til 2027:

(her kommenteres alene afvigelser/ændringer i forhold til 2026)

Indtægter:
For 2027 reguleres prisen med 1,10 kr. + 2% inflation. Heraf kan 1,00 kr. henføres til forventet stigning i vedligeholdelse af grønne områder, da den nuværende 4 årige kontrakt udløber ved udgangen af 2026. De 0,10 kr. henføres til den årlige stigning i ejendomsskatter excl. Evt. værdiregulering som kommer oveni jf. forbehold under ejendomskatteudgift.

Fornyelser:
Der er i 2026 afsat kr. 100.000 til vedligeholdelse af voldens inderside mod Randersvej, hvis det indledte forsøg med beplantning af 60 m2 Kirsebærlaurbær viser sig at være en succes og ellers til et nyt forsøg.

Der er ligeledes afsat et ekstra beløb til vedligeholdelse.

Budgetredegørelse for 2026 og overslag for 2027

Udarbejdet:
26-11-2025

Grundejerforeningen Ny Skejby

Indtægter:	m²	a pris	% stigning	Udkast til Budgetforslag 2027	Udkast til Budgetforslag 2026	Regnskab 2025	Budget 2025
2025 Samlet areal	106.626	12,10 kr.	0,10 kr+1,35%			1.290.175	1.289.933
2026 Samlet areal	106.626	13,97 kr.	1,60 kr+2,25%		1.489.829		
2027 Samlet areal	106.626	15,35 kr.	1,10 kr+2,00%	1.636.890			
2025 Indtægt fra bidragsbetalere	4.445	11,76 kr.				52.006	45.831
2026 Indtægt fra bidragsbetalere	6.145	11,58 kr.			71.159		
2027 Indtægt fra bidragsbetalere	6.145	13,98 kr.		85.878			
Vejbidrag				3.000	3.000	-2.064	
Donationer						572.772	572.772
Andre indtægter				5.000	5.000	27.700	5.000
Indtægter i alt				1.730.768	1.568.988	1.940.589	1.913.536

Udgifter:

Fællesarealer:	Udkast til Budgetforslag 2027	Udkast til Budgetforslag 2026	Regnskab 2025	Budget 2025
Vintervejrsudgifter veje	200.000	200.000	96.050	160.000
Vintervejrsudgifter stier	200.000	200.000	81.625	150.000
Renholdelse af asfalt veje o. lign.	52.000	22.000	41.347	30.000
Renholdelse af asfalt stier o. lign.	15.000	14.000	46.948	10.000
Vedligeholdelse af asfalt veje **)	125.000	25.000	0	0
Vedligeholdelse af asfalt stier ***)	125.000	25.000	0	0
Vedligeholdelse af grusstier/grønne områder	525.000	400.000	483.002	410.000
Fornyelser, invenar vedligeholdelse og hærværk i parken ****)	150.000	250.000	68.461	75.000
Udgifter vedr. donationer	0	0	858.685	725.000
Vedligeholdelse fællesarealer	**1.392.000**	**1.136.000**	**1.676.118**	**1.560.000**
Skat af arealer (grundskyld) 0,60%	**30.000**	**20.000**	**10.000**	**10.000**

Administrationsomkostninger:	Udkast til Budgetforslag 2027	Udkast til Budgetforslag 2026	Regnskabsoverslag 2025	Budget 2025
Ekstern bistand	75.000	75.000	120.404	75.000
Godtgørelse bestyrelse	25.000	23.000	23.000	23.000
Øvrige administrative udgifter	54.000	52.000	45.583	50.000
Tab på debitorer	0	0	3.357	0
Administrationsomkostninger i alt	**154.000**	**150.000**	**192.344**	**148.000**
Fælles udgifter til fordeling	**1.576.000**	1.306.000	1.878.462	1.718.000

Foreningsomkostninger:	Udkast til Budgetforslag 2027	Udkast til Budgetforslag 2026	Regnskabsoverslag 2025	Budget 2025
Generalforsamling, beboerarrangementer og bestyrelsesmød	26.000	25.000	22.148	20.000
Renteudgifter/indtægter netto	-1.000	-1.000	-977	-1.000
Kursregulering af værdipapirer	-100.000	-100.000	-61.234	-100.000
Foreningsomkostninger i alt	**-75.000**	**-76.000**	**-40.063**	**-81.000**
I alt udgifter	**1.501.000**	**1.230.000**	**1.838.399**	**1.637.000**
Resultat før henlæggelse til vejfond	**229.768**	**338.988**	**102.190**	**276.536**

Resultat disponering:

Henlæggelse til Vejfond:	Udkast til Budgetforslag 2026	Udkast til Budgetforslag 2025	Regnskab	Budget 2025
Asfalt arbejde	-250.000	-50.000	0	0
Ikke medlemmers andel	13.623	2.700	0	0
Medlemmers andel af asfaltarbejde	-236.377	-47.300	0	0
Årets henlæggelse til vejfond	287.190	281.563	275.363	275.363
Nettobevægelse på vejfond	50.813	234.263	275.363	275.363
Overført årsresultat	178.955	104.725	-173.172	1.173
I alt disponeret forventet resultat	**229.768**	**338.988**	**102.190**	**276.536**
Fri egenkapital (excl. vejfond)	520.012	341.057	236.332	410.678
I % af kontingent m. v.	30,0%	21,7%	12,2%	21,5%

Foreløbigt overslag for

Budgetredegørelse for 2026 og overslag for 2027

Udarbejdet:
26-11-2025

) **Reparationer af veje omfatter:

Lidlvejen ny asfalteres og underlag istandsættes	0	0	0	0
Revneforsegling og bassin reparationer	100.000	150.000	0	0
Afsat til opgaver	150.000	10.000	0	0
Ingeniør bistand	10.000	0	0	0
I alt	**260.000**	**160.000**	0	**0**

***) **Reparationer af stier omfatter:**

Revneforsegling og bassin reperationer	100.000	15.000	0	0
Afsat til opgaver	15.000	10.000	0	0
Ingeniør bistand	10.000	0	0	0
I alt	**125.000**	**25.000**	0	**0**

****) **Fornyelser**

I det budgetterede beløb er i 2026 indregnet udskiftning af bro for ca. kr. 200.000.

Fordelingsnøgle for Grundejerforeningen Ny Skejby

		2025 i %	Overslag 2027	Overslag 2026	Regnskab 2025	Budget 2025
Samlet grundareal i Grundejerforeningen Ny Skejby	m^2	94,55%	106.626	106.626	106.626	106.626
Samlet grundareal for ikke-medlemmer	m^2	5,45%	6.145	6.145	4.445	4.445
Samlet bebygget areal i Ny Skejby	m^2	**100,0%**	**112.771**	**112.771**	**111.071**	**111.071**
Beregningsgrundlag for bidrag, medlemmer:						
I alt fællesudgifter til fordeling:			1.576.000	1.306.000	1.878.462	1.718.000
I alt foreningsudgifter			-75.000	-76.000	-40.063	-81.000
Årets henlæggelse til vejfond			287.190	281.563	275.363	275.363
Medlemmers andel af asfalt arbejde overført fra vejfond			-236.377	-47.300	0	0
Andre indtægter					-27.700	-5.000
Donationer			-5.000	-5.000	-572.772	-572.772
Ikke medlemmers andel af fællesudgifter			-88.878	-74.159	-49.942	-45.831
Afregningsbeløb medlemmer			1.457.935	1.385.104	1.463.347	1.288.760
Pris pr m^2 bygget areal			13,67	12,99	13,72	12,09
Opkrævet			15,35	13,97	12,10	12,10
For lidt (+) / for meget (-) opkrævet			**-1,68**	**-0,98**	**1,62**	**-0,01**
Beregningsgrundlag for bidrag, ikke medlemmer:						
I alt fællesudgifter til fordeling:			1.576.000	1.306.000	1.878.462	1.718.000
- donationer				0	-572.772	-572.772
Afregningsbeløb ikke medlemmer			**1.576.000**	**1.306.000**	**1.305.690**	**1.145.228**
Pris pr m^2 bygget areal						
Opkrævet			13,98	11,58	11,76	10,31
For lidt (+) / for meget (-) opkrævet			13,98	11,58	11,76	11,42
			0,00	**0,00**	**0,00**	**-1,11**

Nettoprisindekset (2026 = skøn)	**2026**	**2025**	**2024**	**2023**
Udvikling	125,1	122,6	119,9	118,3
Procentstigning	105,71%	103,63%	101,35%	100,00%
Faktisk regulering	2,00%	2,25%	1,35%	0,51%
	2,00%	2,25%	1,35%	5,51%