Generalforsamling 2025

I GRUNDEJERFORENINGEN NY SKEJBY

Dagsorden

1. Valg af dirigent v/ Thorkild Steenberg
   Bestyrelsen foreslår advokat Troels Miltoft

2. Valg af referent og stemmetællere v/ dirigenten
   Bestyrelsen foreslår advokat Troels Miltoft og dennes hjælpere

3. Bestyrelsens beretning om det forløbne år
   Foreningen generelt v/forpersonen Thorkild Steenberg
   Udvalget for veje og stier v/udvalget
   Udvalget for grønne områder v/udvalget

4. Aflæggelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelsen (vedlagt indkaldelsen) v/kassereren Poul Lorensen

5. Indkomne forslag (Der er ingen forslag til behandling)

6. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag (vedlagt indkaldelsen) v/kassereren Poul Lorensen

Dagsorden

7. Valg af forperson
   Thorkild Steenberg, Parcelforeningen Ladefogedvej (på valg i 2025)
8. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år
   Poul Lorensen, Skejbytoftens parcelforening (på valg i 2025)
   Ole Frederiksen, AlmenBo afd. 37. (på valg i 2025)
   Susanne Ernst, Abf. Skejbyparken (indstillet af bestyrelsen)
9. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 1 år
   Dorthe Kjærgaard, Abf. Skejbyvænge 99-299 (indstillet af bestyrelsen)
   Steve Christensen, Boligforeningen AlmenBo afd. 35, (indstillet af bestyrelsen)

   Herudover består bestyrelsen af:
   Karl F. F. Fischer, Boligforeningen Ringgaarden afd. 29, (på valg i 2026)
10. Valg af revisor
    Bestyrelsen indstiller revisionsfirmaet Kovsted & Skovgård
11. Eventuelt (under "eventuelt" kan der ikke sættes forslag til afstemning)

3. Beretning

Udbygning af fællesarealer

Veje og stier

Grønne arealer

Voldarealer

Aktiviteter

Udbygning af fællesarealer

Donor	Beløb	Brugt	Rest	Etablerede projekter	Nye projekter 2025
Oplands-puljen	500.000	500.000		Beboerønsker efter afstemning	Færdig
Anlægs-puljen	375.000	253.000	122.000	Fitness, grillhytte og bord/bænkesæt	Bålhytte, shelters, evt. bord/bænkesæt
Sailing Fonden	250.000		250.000		Bålhytte, shelters, beachvolley og hængekøjer
Friluftsrådet	200.000		200.000		Bålhytte, shelters, hængekøjer og bord/bænkesæt
Erstatning	70.000	70.000			Erstatning fra entreprenør
Egenfinansiering/ nye donationer	181.000	28.000	153.000		Evt. Manglende restbeløb til toilet og afvigelser
Total	1.576.000	851.000	725.000		

Veje og stier

Revneforsegling og bassinudskæringer er gennemført på veje og stier. Der er desværre mangler der udbedres inden for kort tid.

Revneforsegling fortsættes med jævne mellemrum (ca. 2 år), indtil der skal en fornyelse af asfalten.

En del stier, som ikke tidligere har været forsynet med skilte, har nu fået skilte.

Der gennemføres i løbet af det kommende år en ny udbudsrunde på treårig snerydning og saltning på asfaltveje og stier.

Vi har ikke fået indsigelser om beslutningen kun at have halvbomme på stier, så det fungerer.

Grønne arealer

Trekantarealet langs Skejbytoften er blevet til den tidligere nævnte Frugttræ-Frugtbusk lund.

Arealet ind mod PCF. Skejbytoften 125-169 arbejder vi på at omdanne til to blomsterbede med et hængekøje midterstykke.

Børnehavebroen er planlagt til en total fornyelse i 2026.

Nyd blomsterbedene rundt omkring i parken! – Og tag en buket med hjem!

Aarhus Kommune
Trafik og Veje
AAKJAER

Trekantarealet

Voldarealer

Volden langs Randersvej besigtiget med foreningerne langs volden med fokus på støjdæmpning. Overvejer prøveflader med forskellige beplantningstyper.

Løbende information herom.

Bestyrelsen har efter anmodning afholdt møde med Steffen Wich (teknisk udvalg, Århus Kommune), som har støjdæmpning som et af sine kerneområder.

Støjvolden med Skejbyvej indgår efter planen i vedligeholdelsen i 2026.
Der er netop observeret sygdom i nogle træer på stedet, som der vil blive kigget på og evt. taget action på efter behov i år.

Aktiviteter

Affaldsindsamling i foråret

- Stor tak til ***Birthe Christensen*** for hendes **indsats**, initiativ og **gennemførelse af arrangementet**!
- **Ny affaldsdag: 6. april kl.** 10-12

Sommerfest og indvielse af parkindretningen

- **Ca. 100** deltagere
- Underholdning af **Hans Erik Edvardsen**
- Opfordret **til at gøre dette arrangement til en** fast begivenhed

Bioblitz i sensommeren (måling af biodiversiteten)

- Stort **antal organismer** dokumenteret af **ihærdige deltagere!**
- **Kvashegn - suverænt mest artsrige biotop (46** arter)

4. Aflæggelse af årsrapport underskrevet af bestyrelse og revision

Grundejerforeningen
NY SKEJBY

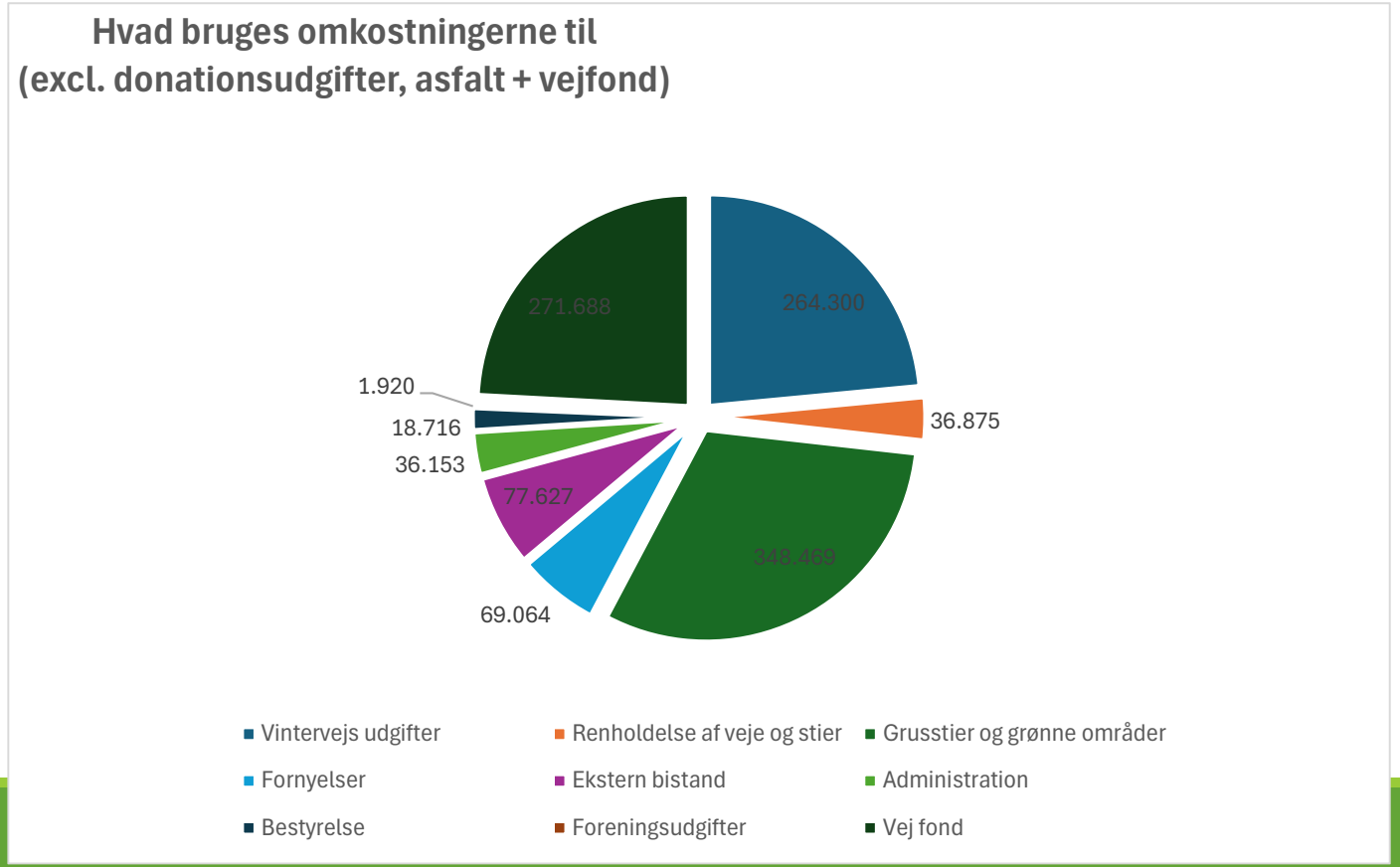
Grundejerforeningen Ny Skejby

CVR nr. 32999754

Årsrapport for 2024

Udarbejdet af bestyrelsen den 8. januar 2025

Hvad bruges omkostningerne til?



Budgetafvigelser 2024 I Ny Skejby

Merindtægter:		
Merkontingent ikke medlemer	31	
Anden fakturering	40	
Fondsmidler m.v.	823	
I alt merindtægter	**894**	**894**
Veje, stier og fællesareal:		
Vinterforanstaltninger	86	
Renholdelse veje og stier	-19	
Asfalteringsudgifter (vejfond m. .v)	-241	
Grustier, Pileurt, grøfter/dræn	-46	
Fornyelser (trekanten m. v.)	29	
Udgifter vedr. donationer	-851	**-1.042**

Budgetafvigelser 2024 I Ny Skejby

Øvrige administrative udgifter:		
Ekstern bistand (generalforsamling)	-8	
Diverse administration	6	
Tab på debitorer	-22	**-24**
Foreningsomkostninger		
Generalforsamling	-4	
Hensættelse til tab, tilbageført	3	
Renteindtægter	6	
Kursgevinst	56	**61**
Samlet afvigelse, før vejfond		**-111**

Investeringer – hvordan ser det ud ?

				28-02-2025			
Papir	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**I alt pr dato**	**Obligationer**	**Aktier**
Obligationer	-132.188,00	25.631,00	38.347,29	6.925,93	-61.283,78	-61.283,78	
Aktier infra struktur	2.785,00	528,88	3.220,26	1.906,29	8.440,43		8.440,43
Aktier porteføjlepleje	-101.191,00	88.011,00	95.655,52	22.190,33	104.665,85		104.665,85
Aktier Teknisk allokering	-25.816,00	12.640,00	17.153,22	2.109,26	6.086,48		6.086,48
Aktier Alfa Eqi	0,00	0,00	2.102,17	94,92	2.197,09		2.197,09
Renter af indestående	0,00	18,00	92,08	0,00	110,08		
	-256.410,00	**126.828,88**	**156.570,54**	**33.226,73**	**60.216,15**	**-61.283,78**	**121.389,85**

5. Indkomne forslag

Ingen forslag til behandling

6. Vedtagelse af budget og fastsættelse af kontingent

Foreløbigt overslag for

Budgetredegørelse for 2025 og overslag for 2026

Udarbejdet:
14-02-2025

Grundejerforeningen Ny Skejby

				Udkast til Budgetforslag 2026	Udkast til Budgetforslag 2025	Regnskabsoverslag 2024	Budget 2024
Indtægter:	**m²**	**a pris**	**% stigning**				
2024 Samlet areal	106.626	11,84 kr.	*) 2,5 kr+5,51%			1.262.452	1.262.200
2025 Samlet areal	106.626	12,10 kr.	0,10 kr+1,35%		1.289.933		
2026 Samlet areal	106.626	12,44 kr.	0,10 kr+2,00%	1.326.416			
2024 Ekstraordinært bidrag, jf. vedtlgternes § 3. stk. 3	106.626	2,50 kr.				266.565	266.565
2024 Indtægt fra bidragsbetalere	5.999	13,61 kr.				82.186	50.758
2025 Indtægt fra bidragsbetalere	4.445	10,31 kr.			45.831		
2026 Indtægt fra bidragsbetalere	4.445	13,77 kr.		61.230			
Vejbidrag						-1.426	
Donationer					572.772	823.119	
Andre indtægter				5.000	5.000	45.000	5.000
Indtægter i alt				1.392.646	1.913.536	2.477.896	1.584.523

Vedligeholdelse af fællesarealer og veje etc.: Grundejerforeningen skal betale ejendomsskat

Fællesarealer:		Udkast til Budgetforslag 2026	Udkast til Budgetforslag 2025	Regnskabsoverslag 2024	Budget 2024
Vintervejrsudgifter veje		175.000	160.000	151.175	175.000
Vintervejrsudgifter stier		175.000	150.000	113.125	175.000
Renholdelse af asfalt veje o. lign.		35.000	30.000	17.800	10.000
Renholdelse af asfalt stier o. lign.		15.000	10.000	19.375	8.000
Vedligeholdelse af asfalt veje **)		200.000	0	176.729	50.000
Vedligeholdelse af asfalt stier ***)		150.000	0	164.002	50.000
Vedligeholdelse af grusstier/grønne områder		425.000	410.000	348.469	302.062
Fornyelser, invenar vedligeholdelse og hærværk i parken ****)		200.000	75.000	69.064	97.938
Udgifter vedr. donationer		0	725.000	850.937	
Vedligeholdelse fællesarealer		**1.375.000**	**1.560.000**	**1.910.675**	**868.000**
Skat af arealer (grundskyld)	0,60%	**20.000**	**10.000**	**0**	**0**

******) Fornyelser**

I det budgetterede beløb er i 2026 indregnet udskiftning af bro for ca. kr. 150.000 samt i 2024 renovering af trekanten samt opsætning af skilte med stinavne.

Grundejerforeningen skal betale ejendomsskat.

Overslag baseret på foreløbig vurdering 2024 for 3 typer ejendomme, der indgår som grundlag for vurderingerne:

Fakta:	**Parcelhus**		**Parcelhus**			
Beregning:	**1**	**antal**	**2**	**antal**	**Gennemsnit**	
2 stikprøver:	5.300	74	2.700	15	5.574	De 2 huse ligger i hver sit delområde og de 2 områder (Skejbytoften /Ladefogedvej) har stort set ens arealpris inden for delområdet, men den ene del kun ca. 50% af den 2. del. Det giver i øvrigt ingen mening.
Rækkehuse			9.300	17		Rækkehusene ligger på Skejbytoften og har nogenlunde ens m2 priser.
Fælles areal m2					103.197	
heraf veje m2					34.184	
Nettoareal					**69.013**	

Opgørelse af nedskaleret skatteåligtig grundværdi:

Grundværdi	**103.197**	*	**5.574**		**575.177.242**
Reduktion for veje/stier	**34.184**	*	**5.574**		**190.527.426**
Netto grundværdi					**384.649.815**
Skattepligtig grundværdi				**80%**	**307.719.852**
Nedskaleret Skattepligtig grundværdi				**1/10**	**30.771.985**
Stigningsbegrænsning fra 2023				**0,28%**	**0**

Grundejerforeningen skal betale ejendomsskat.

Grundskyld:							
Grundskyldsskat	**2024**	**(opkræves ikke)**		**0,60%**	**184.632**		
Grundskyldsskat	**2024**	**at betale**			**0**		
Maks. stigning				**4,75%**	**8.770**		
Grundskyldsskat	**2025**				**8.770**	**Afrundet**	**10.000,00**
Prisstigning pr. bygningsareal kr./m2		**Areal:**	**106.626**		**0,08**		
			Maks stigning				
Grundskyldsskat	**2026**		**8.770**		**17.540**	**Afrundet**	**20.000,00**
Prisstigning pr. bygningsareal kr./m2		**Areal:**	**106.626**		**0,16**		

Administrations omkostninger

Administrationsomkostninger:	**Udkast til Budgetforslag 2026**	**Udkast til Budgetforslag 2025**	**Regnskabsoverslag 2024**	**Budget 2024**
Ekstern bistand	60.000	75.000	77.627	70.000
Godtgørelse bestyrelse	23.000	23.000	18.716	20.000
Øvrige administrative udgifter	52.000	50.000	36.153	40.000
Tab på debitorer			291.611	270.321
Administrationsomkostninger i alt	**135.000**	**148.000**	**424.107**	**400.321**
Fælles udgifter til fordeling	**1.530.000**	1.718.000	2.334.782	1.268.321

Foreningsudgifter

	Udkast til Budgetforslag 2026	Udkast til Budgetforslag 2025	Regnskabsoverslag 2024	Budget 2024
Foreningsomkostninger:				
Generalforsamling, beboerarrangementer og bestyrelsesmøder	22.000	20.000	19.200	15.000
Hensættelse til imødegåelse af tab på tilgodehavender			-273.678	-270.321
Renteudgifter/indtægter netto	-1.000	-1.000	-7.136	-1.000
Kursregulering af værdipapirer	-100.000	-100.000	-156.478	-100.000
Foreningsomkostninger i alt	**-79.000**	**-81.000**	**-418.092**	**-356.321**
I alt udgifter	**1.451.000**	**1.637.000**	**1.916.690**	**912.000**
Resultat før henlæggelse til vejfond	**-58.354**	**276.536**	**561.206**	**672.523**

Resultatdisponering

Resultat disponering:

	Udkast til Budgetforslag 2026	Udkast til Budgetforslag 2025	Regnskabsoverslag 2024	Budget 2024
Henlæggelse til Vejfond:				
Asfalt arbejde	-350.000	0	-340.731	-100.000
Ikke medlemmers andel	14.007	0	13.636	4.002
Medlemmers andel af asfaltarbejde	-335.993	0	-327.095	-95.998
Årets henlæggelse til vejfond	280.875	275.363	271.688	271.688
Nettobevægelse på vejfond	-55.119	275.363	-55.407	175.690
Overført årsresultat	-3.235	1.174	616.613	496.833
I alt disponeret forventet resultat	**-58.354**	**276.536**	**561.206**	**672.523**
Fri egenkapital (excl. vejfond)	407.442	410.678	409.504	496.833
I % af kontingent m. v.	29,3%	21,5%	16,5%	31,4%

7. Valg af forperson

Thorkild Steenberg, Parcelforeningen Ladefogedvej (Modtager genvalg)

8. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Poul Lorensen, Skejbytoftens parcelforening (Modtager genvalg)

Ole Frederiksen, AlmenBo afd. 37. (Modtager genvalg)

Susanne Ernst, Abf. Skejbyparken (Indstillet af bestyrelsen)

9. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 1 år

Dorthe Kjærsgaard, Abf. Skejbyvænge 99-299 (Indstillet af bestyrelsen)

Steve Christensen, Boligforeningen AlmenBo afd. 35 (Indstillet af bestyrelsen)

Herudover består bestyrelsen af:

Karl F. F. Fischer, Boligforeningen Ringgaarden afd. 29 (på valg i 2026)

10. Valg af revisor

Bestyrelsen indstiller revisionsfirmaet Kovsted & Skovgård

11. Eventuelt

Tak for i aften v/ Thorkild Steenberg