



Bestyrelsen har besluttet at udsende 2 informationsbreve fremover i løbet af året, i juni og i november. Informationsbrevene vil blive lagt på hjemmesiden www.nyskejby.dk og fra Facebook vil der blive henvist hertil. Generelt vil vi anbefale beboerne at følge vores hjemmeside og facebookgruppe for løbende at få informationer.

Indholdet er lidt om, hvad bestyrelsen beskæftiger sig med i forhold til selve grundejerforeningens område, samt anden information som vi modtager dels fra fællesrådet i vores område og om kommunens planer i området.

I november brevet vil vi specielt informere om foreløbigt budget for efterfølgende år, så I har lidt at arbejde med til jeres budgetter.

Vi håber meget at de enkelte parcellforeninger udsender informationsbrevet til deres beboere. På forhånd tak herfor.

www.nyskejby.dk og mail: nyskejby@nyskejby.dk

Vores domæne nyskejby.dk er en af de ting som vores tidligere formand, kasserer og administrator desværre ikke har overdraget til grundejerforeningen, selv om domænet er købt af ham for mange år siden.

Nu er domænet blevet suspenderet og kan aktuelt ikke benyttes. Det betyder, at vores hjemmeside og mail system aktuelt er ude af drift. Vi samarbejder med DK-hostmaster om at få det overdraget og i funktion igen. Men ting tager tid, så desværre forventes det først at være i drift til ultimo december. Indtil da kan formandens private mail: thorkild@sander-steenberg.dk anvendes ligesom kassererens private mail: poul@lorensen.dk kan benyttes. Ved fremsendelse af mails på disse mailadresser, bliver mails videre ekspederet til rette vedkomne.

Vi beklager den ulejlighed det forvolder.

Opfølgning på generalforsamlingen marts 2022

Til de sager der blev behandlet på generalforsamlingen, kan vi oplyse følgende:

- 1) Legepladsen på Skejbytoften 51 er der nu indgået en aftale på, og overdragelsen er i gang. Men den er p. t. strandet i Erhvervsstyrelsen, som skal godkende overdragelser mellem f.eks. foreninger i forhold til sommerhuslovgivningen! Vi håber på at det falder helt på plads senere på året.



- 2) I sagen om Skejbyvej 495 har Aarhus kommune truffet afgørelse om, at ejendommen Skejbyvej 495 skal betale 90% af vedligeholdelsen af vejen. Vi har stillet 495 et forslag om at bringe sagen for Naturklagenævnet, da lokalplaner og tinglysninger er mangelfulde og i modstrid med de faktiske forhold. Målet skal være, at få Aarhus kommune til at bære en del af omkostninger, om ikke andet ved den første store istandsættelse. Indtil nu er det blevet afvist.

Såvel kommunen som vores vejingeniør er kommet med notater om vejens tilstand og begge parter mener at der bør ske noget snarest. Aarhus Kommune mener, at det skal være i år. Bestyrelsen er indstillet på, af hensyn til 495 at vente længst muligt.

Der foregår fortsat drøftelser mellem grundejerforeningens advokat og 495's advokat om et endeligt resultat.

Konklusionen indtil nu er, grundejerforeningen undgår en udgift i størrelsesordenen på over 100.000 kr. til vedligeholdelse af vejen.

- 3) De 2 af sagerne om udestående bidrag fra tidligere år, slås grundejerforeningen fortsat med. En sag behandles mellem parterne, og her arbejdes p. t. på at finde dokumentation i Aarhus Kommunes arkiv for tilblivelsen af lokalplanen. Det forventes at der opnås en mindelig løsning.

En anden sag er nu berammet i Byretten i Aarhus til februar måned 2023.

- 4) Omkring et tredje tilgodehavende, hos foreningen tidligere formand, kasserer og administrator, er der udtaget stævning i, da det ikke er lykkedes at finde en mindelig ordning. Udveksling af svarskifter mellem advokater foregår p. t. Sagen forventes at komme for retten i løbet af sommeren 2023.

Vejudvalget

Der er gennemført udbud af vedligeholdelsesopgaver, som aktuelt er under udførelse og forventes afsluttet omkring 1. december.

Aktuelt er det Nøddestien, der er under udvidelse. Desværre har det vist sig at dele af den af kommunen anlagte sti er sket ovenpå muldjord uden underlag. For at gennemføre udvidelsen er det nødvendigt at fjerne dele af den asfalterede sti og opbygge denne korrekt, for at undgå store vedligeholdelsesarbejder på stien i fremtiden. Arbejdet på stien ventes afsluttet i de første dage af december.

Udover dette gennemføres reparation af centerstiens udmunding i Skejbytoften, hvor der er opstået en stor lunke på grund af sætninger.

På vejene gennemføres renovering af et antal overkørsler til p-pladser/indkørsel til ejendomme.



Samtidig med asfaltering omkring ovennævnte renoveringer, udføres der reparationer af huller på Skejbytoften og enkelte stier samt revneforseglinger.

Der er afholdt udbud på renovering af Søndersøstien. Arbejdet er afsluttet. Målet er at vi undgår at stien står under vand, idet der er etableret nye dræn og stien er hævet.

Samtidig er der lavet en side sti fra Søndersøstien til Kælkebakken samt etableret en trappe til toppen af bakken, hvor toppen er renoveret og blevet plan igen. Der kommer senere et nyt bord/bænkesæt og skraldespand her.

Det anbefales beboerne at aflægge bakken et besøg og nyder den flotte udsigt over det nordlige Aarhus.

Vi har fra Fællesrådet for Skejby-Terp-Lisbjerg-Kasted modtaget et tilskud på kr. 5.000 til etableringen.

På Skejbytoften ved Syrenstien er der kommet 2 skilte op (på hver side af den store forhøjede flade i krydset), der markerer, at her er en skolevej.

Vi håber at det bidrager til at holde farten nede på stedet.

Det grønne udvalg

Udvalget er i gang med at prioritere en række tiltag på de grønne områder og holde lokale møder med berørte beboere.

Der foregår i øjeblikket kommunikation med flere beboerforeninger omkring volden mod Randersvej omkring der fremadrettede vedligeholdelse. Målet er at der udarbejdes en fælles vedligeholdelsesplan for volden til Randersvej, på baggrund af de ønsker og forslag der er kommet, som p. .t vurderes i forhold til lokalplan. Planen er at vedligeholdelsesplanen kommer med i en udbud på vedligehold af de grønne området i januar kvartal 2023.

Geotermi

Som beskrevet i sidste informationsbrev skal vi have et geotermi anlæg lige nord for Skejbyvej.

Som tidligere anført starter de indledende arbejder primo 2023 og forventes afsluttet ved årsskiftet 2025/2026.

Aarhus Kommune

Cykelstien/fortovet på Randersvej er blevet asfalteret til glæde for cyklister og gående.



Forventninger til regnskab for 2022 samt budget 2023/2024.

Som informeret om til årets generalforsamling er det nødvendigt at justere bidraget til foreningen, således, at der kommer balance i regnskabet inden for en kort årrække.

Foreningen er hårdt påvirket af krigen i Ukraine og den deraf voldsomme afledte inflation. Blandt andet er alt asfalt arbejde steget med ca. 300%. Entreprenørarbejde og materialer er også steget voldsomt og har i 2022 medført markante udsving i budgettet. Heldigvis for foreningen modsvares det af besparelser og indtægter, så resultatet er til at leve med i 2022.

I regnskabsår for 2022 optræder et større kurstab på værdipapirer, som er opstået som følge af dels krigen i Ukraine og den afledte rentestigning.

Kurstabet er ikke realiseret og forventes tilbageført i de kommende år, og forventes således ikke at påvirke foreningens økonomi.

Foreningen har i samarbejde med foreningens vejingeniør vurderet behovet for vedligeholdelse af asfaltveje, stier og fortove. På den baggrund er der udarbejdet et 10 årsbudget herfor. Det viser et behov for at bidraget til vejfonden skal forhøjes til 250.000 kr. årligt og pristals reguleres fremover.

Vurderingen er udarbejdet før prisstigningerne som følge af krigen og inflationen var slået igennem, så der er tale om et minimumsbudget i skrivende stund, hvor vi skal håbe på at priserne etc. retter sig op over de kommende 1-2 år, da der ellers vil være behov for en yderligere forhøjelse.

Bestyrelsen planlægger at indstille til generalforsamlingen, at indekseringen af bidraget i 2023 fastlægges til ca. 50% af stigningen i oktober i netto prisindekset. Beregningen er således:

$$\frac{6,50 \text{ kr.} \cdot 117,7}{106,7} = 10,309\% \text{ svarende til } 0,67 \text{ kr. eller til } 7,17 \text{ kr. pr. m}^2$$

Bestyrelsen har besluttet, at vi undtagelsesvist i 2023 alene vil forhøje bidraget med 5,309%, og resten af efter slæbet vil vi lægge oven i stigninger over de kommende år, hvor vi håber at stigningen i nettoprisindekset vil være væsentlig mindre. Stigningen begrænses således med 32 øre til 6,85 kr.

Bidraget til vejfonden pristals reguleres ikke i 2022. Ligeledes er det besluttet ikke at foretage vedligehold af veje og asfaltstier samt fortove i 2022, i håb om at priserne falder tilbage til et mere "normalt" leje senere.

Vi håber med denne orientering at have givet jer et indblik i hvad der foregår i og omkring Ny Skejby, som har betydning for jer. Vi står til rådighed for en uddybning.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen i Ny Skejby

Side 4 af 4

Foreløbigt overslag for

Budgetredegørelse for 2023 og overslag for 2024

Udarbejdet:
20-11-2022

				Udkast til Budgetforslag 2024	Udkast til Budgetforslag 2023	Regnskabs skøn 2022	Budget 2022
Indtægter:	m²	a pris	% stigning				
2022 Samlet areal	106.626	6,50 kr.	0,0%			693.069	693.069
2023 Samlet areal	106.626	6,85 kr. *)	5,309%		730.388		
2024 Samlet areal	106.626	7,12 kr.	4,0%	759.177			
2022 Engangskontingent nye medlemmer *)	4.849	7,58 kr.				36.755	36.761
2022 Engangskontingent vejfond *)	4.849	17,54 kr.				85.052	85.044
2022 Indtægt fra bidragsbetalere	9.748	12,60 kr.			58.635	122.846	93.397
2023 Indtægt fra bidragsbetalere	9.748	6,02 kr.					
2024 Indtægt fra bidragsbetalere	9.748	7,86 kr.		76.644			
Andre indtægter						231.200	
Indtægter i alt				835.822	789.023	1.168.921	908.272

Udgifter:

Fællesarealer:

Vintervejsudgifter veje	100.000	100.000	70.000	100.000
Vintervejsudgifter stier	50.000	50.000	35.000	50.000
Renholdelse af asfalt veje o. lign.	40.000	40.000	27.000	40.000
Renholdelse af asfalt stier o. lign.	10.000	10.000	8.000	10.000
Vedligeholdelse af asfalt veje **)	150.000	0	496.657	360.000
Vedligeholdelse af asfalt stier ***)	50.000	0	247.604	90.000
Vedligeholdelse af grusstier/grønne områder ****)	415.000	400.000	450.000	340.000
Vedligeholdelse fællesarealer	815.000	600.000	1.334.261	990.000

Administrationsomkostninger:

Ekstern bistand	50.000	50.000	88.000	75.000
Godtgørelse bestyrelse	20.000	20.000	17.300	20.000
Øvrige administrative udgifter	30.000	30.000	27.000	30.000
Administrationsomkostninger i alt	100.000	100.000	132.300	125.000

Fælles udgifter til fordeling

915.000	700.000	1.466.561	1.115.000
----------------	----------------	------------------	------------------

Foreningsomkostninger:

Generalforsamling og bestyrelsesmøder	15.000	15.000	15.000	15.000
Hensættelse til imødegåelse af tab på tilgodehavender	0	0	0	0
Renteudgifter/indtægter netto	0	0	-100	0
Værdipapirafkast	-8.000	-8.000	-65.108	0
Kursregulering af værdipapirer, skøn	-100.000	-100.000	200.000	0
Foreningsomkostninger i alt	-93.000	-93.000	149.792	15.000

I alt udgifter

822.000	607.000	1.616.353	1.130.000
----------------	----------------	------------------	------------------

Resultat før henlæggelse til vejfond

13.822	182.023	-447.432	-221.728
---------------	----------------	-----------------	-----------------

Resultat disponering:

Henlæggelse til Vejfond:

Asfalt arbejde	-200.000	0	-744.261	-450.000
Ikke medlemmers andel	17.500	0	122.846	39.375
Medlemmers andel af asfaltarbejde	-182.500	0	-621.415	-410.625
Årets henlæggelse til vejfond	257.500	250.000	250.000	200.000
Engangshenlæggelse til Vejfond			85.052	85.044
Nettobevægelse på vejfond	75.000	250.000	-286.363	-125.581
Overført årsresultat	-61.178	-67.977	-161.069	-96.147
Engangshenlæggelse til Vejfond				
I alt disponeret forventet resultat	13.822	182.023	-447.432	-221.728

*) Nettopris indekset for oktober er steget med 10,309%, men bestyrelsen foreslår at stigningen begrænses til 5,309% og resten opkræves ekstra over de kommende år.

Foreløbigt overslag for

Budgetredegørelse for 2023 og overslag for 2024

Udarbejdet:

20-11-2022

** Reparationer af veje omfatter:

Indkørsler til Skejbytoften 125-169 rettes op	0		96.264	70.000
Indkørsler på Skejbyparken rettes op	0		183.760	200.000
Lidtvejen ny asfalteres og underlag istandsættes	0		0	0
Revneforsøgling og bassin reparationer	0		62.895	70.000
Etablering afkandsten ved nytkollegie	0		67.423	
Als til opgaver	150.000		268.004	10.000
Opnået rabat	0		-173.268	
Ingeniør bistand	0		40.000	10.000
Ialt	150.000	0	545.078	360.000

0		96.264	70.000
0		183.760	200.000
0		0	0
0		62.895	70.000
0		67.423	
150.000		268.004	10.000
0		-173.268	
0		40.000	10.000
150.000	0	545.078	360.000

*** Reparationer af stier omfatter:

Udvidelse af sti fra busendestation til Ladefogedkollegiet TV2	0		175.908	60.000
Revneforsøgling og bassin reparationer	0		34.474	10.000
Lunke ved centersten	0		37.223	15.000
Als til opgaver	50.000		6.579	
Opnået rabat	0		-15.000	
Ingeniør bistand	0		25.000	5.000
Ialt	50.000	0	264.184	90.000

0		175.908	60.000
0		34.474	10.000
0		37.223	15.000
50.000		6.579	
0		-15.000	
0		25.000	5.000
50.000	0	264.184	90.000

**** Vedligeholdelse af grusstier med tilhørende grønne områder

Det budgetterede beløb forudsætter at der etableres "Vild natur" i delområder, der alene slås ca. 1 gang årligt.

Fordelingsnøgle for Grundejerforeningen Ny Skejby

	2023 i %	2024	2023	2022	2021
Samlet grundareal i Grundejerforeningen Ny Skejby	m ² 91,6%	106.626	106.626	106.626	101.777
Samlet grundareal for ikke-medlemmer	8,4%	9.748	9.748	9.748	9.748
Samlet bebygget areal i Ny Skejby	100,0%	116.374	116.374	116.374	111.525

Beregningsgrundlag for bidrag, medlemmer:

I alt fællesudgifter til fordeling:	915.000	700.000	1.466.561	1.466.561
I alt foreningsudgifter	-93.000	-93.000	149.792	149.792
Årets henlæggelse til vejfond	257.500	250.000	250.000	250.000
Medlemmers andel af asfalt arbejde overført fra vejfond	-182.500	0	0	-621.415
Ikke medlemmers andel af fællesudgifter	-76.644	-58.635	-354.045	-354.045
Afregningsbeløb medlemmer	820.356	798.365	1.512.308	890.893

Pris pr m² bygget areal

Optrævet	7,69	7,49	14,18	8,75
For lidt (+) / for meget (-) opkrævet	0,57	0,64	7,68	2,25

Beregningsgrundlag for bidrag, ikke medlemmer:

I alt fællesudgifter til fordeling:	915.000	700.000	1.466.561	1.466.561
I alt foreningsudgifter	0	0	0	0
Årets henlæggelse til vejfond	0	0	0	0
Medlemmers andel af asfalt arbejde overført fra vejfond	0	0	0	0
Ikke medlemmers andel af fællesudgifter	0	0	0	0
Afregningsbeløb ikke medlemmer	915.000	700.000	1.466.561	1.466.561

Pris pr m² bygget areal

Optrævet	7,86	6,02	12,60	13,15
For lidt (+) / for meget (-) opkrævet	7,86	6,02	12,60	6,94