



Bestyrelsen udsender 2 informationsbreve 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.

Oplandspuljen

Bestyrelsen har de sidste 2 år søgt diverse fonde om midler til at skabe noget aktivitet i parkanlægget.

Siden februar måned har vi i grundejerforeningen været i tæt dialog med Aarhus Kommune om mulig støtte fra Oplandspuljen til nye aktiviteter i parken i vores område. Dette er foregået i godt samarbejde med LSTK, som er Fællesrådet for Lisbjerg-Skejby-Terp og Kasted.

Det har nu resulteret i at vi har fået en donation på kr. 500.000 fra kommunen som skal bruges på aktiviteter som fremmer den social kontakt i området i form af tiltag, som skaber interessante mødesteder i parken, hvor folk har lyst til at komme og bruge faciliteterne i fællesskab med andre.

Det er beboerne i området, som gennem forslag til aktiviteter bestemmer, hvad pengene skal bruges til.

Alt dette foregår efter et fast mønster, som styres af medarbejdere fra borgmesterens kontor, og der vil fra kommunen komme digital post til hver enkelt beboer i området med vejledning om, hvordan man kommer med forslag.

Desuden afholder vi en INFO-Aktivitet i Skejbycentret den 6. december kl. 13-17, hvor der også vil være mulighed for aflevere forslag til de nævnte aktiviteter. Aarhus Kommune, LSTK og bestyrelsen vil være til stede. Der vil være en mindre overraskelse til alle fremmødte og en lille gave til børnene.

Vi vil også lave en konkurrence om et navn til vores park. Vinderen vil modtage 12 flasker rødvin som belønning for sit forslag. Grundejerforeningens bestyrelse og deres husstande kan godt komme med forslag til et navn til parken, men kan ikke vinde de 12 flasker rødvin.

Forslag til parknavn kan sendes konkurrence@nyskejby.dk til og med den 31.12.2023. Man kan indsende flere forslag.

Vi håber at modtage mange forslag både til aktiviteter i parken og til nyt navn til parken



Se mere på hjemmeside: Link: <https://nyskejby.dk/> eller på facebookgruppen "Grundejerforeningen Ny Skejby": Link: <https://www.facebook.com/groups/321826876502578>

Opfølgning for perioden juni til november 2023

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

- 1) 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 anket til Vestre Landsret og berammes forhåbentlig til primo/medio 2024.

- 2) Omkring et tredje tilgodehavende, hos foreningen tidligere formand, er behandlet i Byretten i Aarhus og på det væsentligste punkt har Grundejerforeningen fået ret i ikke godkendt honorar skal tilbagebetales. Selve honoraret og omkostningerne er betalt, men renter af beløbet er ikke betalt endnu. Så sagen er nu på vej i fogedretten.

Omkring den tidligere formand er desværre opstået endnu en kedelig sag, idet Grundejerforeningens kommunikations- og arkiveringssystem i Teams viser sig at være oprettet i hans private navn og mail. Det har indtil nu kostet Grundejerforeningen mere end kr. 20.000 på professionel hjælp i et forsøg på at rede systemet samt omlægge dette. Desværre uden held, da vi mangler hjælp fra den tidligere formand, til at rede dataene fra Microsoft.

Det betyder samtidig, at vi har mistet meget af vores arkivmateriale for perioden 2018 til 2022.

Vejudvalget

Som nævnt på generalforsamlingen og i sidste informationsbrev blev der i 2022 gennemført udbud af vedligeholdelsesopgaver, som blev afsluttet ultimo juni.

Desværre har entreprenører på eget initiativ udført mere arbejde end der var omfattet af udbuddet for ca. 330.000,00 kr.

Det ønsker entreprenøren betaling for, men som bestyrelsen har afvist at betale, i henhold til udbudsbetingelserne. Det er en sag der desværre kunne have endt i en voldgiftssag. I stedet har Grundejerforeningen efter omstændighederne og råd fra vores advokat indgået et forlig for at undgå en opslidende sagskompleks, hvor vi har betalt kr. 80.000 + moms til fuld og endelig afgørelse, så sagen nu er afsluttet.



Skelsag

I overensstemmelse med godkendelsen på generalforsamlingen er arbejdet p. t. i gang med reetablering af arbejdsstien langs Voldens inderside (mod Randersvej). Desværre har det vist sig ved 4 storparceller (boligforeninger/Andelsboligforeninger), at nogle beboere har valgt at inddrage noget af fællesarealerne til haver.

Der er indgået aftaler med 3 af parcellforeningerne, hvor der p. t. arbejdes med afslutning af papirarbejdet.

Den 4. beboerforening, en andelsboligforening, har ønsket at gennemføre en skelsag, hvad de er berettiget til.

Grundejerforeningens rådgivere vurderer, at det er en meget speciel sag, som der ikke findes retspraksis for, hvorfor det må forventes, at sagen skal igennem flere retsinstanser og således kan trække ud i mange år. Grundejerforeningen arbejder p. t. på at få dækket udgifterne hertil gennem vores forsikringselskab.

Sidste informationsbrev

I sidste informationsbrev skrev vi at vejudvalgets næste opgaver bliver at få ryddet op i tilsvarende sager for at sikre overholdelse af den tinglyste deklaraations §6 (tinglyst på alle ejendomme i Ny Skejby).

Grundejerforeningen har fra en enkelt parcellforening modtaget en anderledes fortolkning af deklaraationen end grundejerforeningen havde fået fra Aarhus Kommune, hvorfor arbejdet er blevet udskudt.

Grundejerforeningen har på ny bedt Aarhus Kommune genoverveje indholdet af deklaraationen. Kommunen meddelt Grundejerforeningen, at man fastholder at det er Grundejerforeningen opgave.

Grundejerforeningen har bedt Aarhus kommune udfærdige en let forståelig skrivelse, som kan udsendes til parcellforeningerne herom.

Det grønne udvalg

Udvalget har efter at have holdt lokale møder med beboerforeningerne omkring volden mod Randersvej en vedligeholdelsesplan for volden til Randersvej, på baggrund af de ønsker og forslag der er kommet, som p. t. vurderes i forhold til lokalplan. Vedligeholdelsesplanen er udsendt til foreningerne og endeligt vedtaget på generalforsamlingen i marts måned og der er indgået aftale med entreprenør/gartner på vedligehold af de grønne områder i januar kvartal 2023 for de kommende år.

Det er således bestyrelsens pligt i henhold til vedtægterne at gennemføre denne beslutning, hvilket er sat i værk.

Som det har fremgået af diverse informationer fra en gruppe beboere, er disse uenige med de oplæg til planen som de 8 parcellforeninger langs volden har været involveret i og har godkendt på generalforsamlingen. Der har været afholdt et beboermøde herom indkaldt af gruppen. Bestyrelsen fra Grundejerforeningen deltog i mødet og har tilbudt at bistå med at vurdere et alternativt oplæg i forhold til



lokalplaner og deklARATIONER. Det forventes at beboergruppen fremsætter et forslag til fremtidig vedligeholdelsesplan gennem en af parcellforeningerne til kommende generalforsamling.

De 2 større vilde blomsterområder ved henholdsvis Kirsebærstien og Paradisæblestien er etableret og synes at have været til stor glæde for beboerne.

Der er påbegyndt etablering af 4 kvas hegn rundt i området i den kommende tid. Det første er etableret mellem Ladefogedvej og Volden ved Randers vej.

Geotermi

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

Som tidligere anført skulle de indledende arbejder starte primo 2023, men er blevet udsat til september 2023 og forventes afsluttet i 2025.

Nu ser tidsplanen således ud:



Link: <https://www.kredslob.dk/professionel/produkter-og-services/geotermisk-fjernvarme-i-aarhus/geotermisk-fjernvarme-i-skejby>

Anlægsarbejdet er i fuld gang, hvilket beboerne i det nordøstlige hjørne mærker støjmæssigt i hverdagene.

Forventninger til regnskab for 2023 samt budget 2024/2025.

Som informeret om på de sidste 2 års generalforsamlinger, 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 samt rentestigninger. Blandt andet er alt asfalt arbejde steget med ca. 300%. Entreprenørarbejde og materialer er også steget voldsomt og har i 2023 medført markante udsving i budgettet.

I regnskabskønnet for 2023 optræder en mindre kursgevinst på værdipapirer end forventet, som følge af rentestigningerne igennem året.

Informationsbrev November 2023

**Grundejerforeningen
Ny Skejby**



Indeksreguleringen, som for 2023 blev delt over 2023 og 2024, medfører en regulering i 2024 på 5,51%.

Der forventes i 2024 et resultat der begynder at rette op på de sidste mange års dårlige resultater.

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

Foreløbigt overslag for Budgetredegørelse for 2024 og overslag for 2025

Udarbejdet:
13-11-2023



				Udkast til Budgetforslag 2025	Udkast til Budgetforslag 2024	Regnskabsoverslag 2023	Budget 2023
Indtægter:	m²	a pris	% stigning				
2023 Samlet areal	106.626	8,85 kr. *)	2 kr+5,309%			943.640	943.640
2024 Samlet areal	106.626	9,34 kr.	5,51%		995.635		
2025 Samlet areal	106.626	9,52 kr.	2,00%	1.015.547			
2023 Indtægt fra bidragsbetalere	9.748	9,24 kr.			65.755	90.084	34.692
2024 Indtægt fra bidragsbetalere	9.748	6,75 kr.					
2025 Indtægt fra bidragsbetalere	9.748	7,82 kr.		76.226			
2023 Extra bidrag fra bidragsydere						-52.195	
Andre indtægter				5.000	5.000	8.869	
Indtægter i alt				1.096.773	1.066.390	990.398	978.332
Udgifter:							
Fællesarealer:							
Vintervejsudgifter veje				80.000	80.000	75.250	80.000
Vintervejsudgifter stier				70.000	70.000	105.900	70.000
Renholdelse af asfalt veje o. lign.				30.000	10.000	26.500	37.000
Renholdelse af asfalt stier o. lign.				8.000	8.000	4.000	8.000
Vedligeholdelse af asfalt veje (**)				100.000	50.000	84.680	
Vedligeholdelse af asfalt stier (***)				50.000	50.000	11.626	
Vedligeholdelse af grusstier/grønne områder (****)				475.000	400.000	550.000	550.000
Vedligeholdelse fællesarealer				813.000	668.000	857.956	745.000
Administrationsomkostninger:							
Ekstern bistand				50.000	70.000	144.491	50.000
Godtgørelse bestyrelse				20.000	20.000	16.000	20.000
Øvrige administrative udgifter				27.000	27.000	57.000	25.000
Administrationsomkostninger i alt				97.000	117.000	217.491	95.000
Fælles udgifter til fordeling				910.000	785.000	1.075.447	840.000
Foreningsomkostninger:							
Generalforsamling og bestyrelsesmøder				15.000	15.000	12.500	15.000
Hensættelse til imødegåelse af tab på tilgodehavender				41.467	35.771	109.551	60.600
Renteudgifter/indtægter netto				5.000	5.000	17.475	10.000
Værdipapirafkast				0	0	-20	0
Kursregulering af værdipapirer				-100.000	-100.000	-25.000	-150.000
Foreningsomkostninger i alt				-38.533	-44.229	114.506	-64.400
I alt udgifter				871.467	740.771	1.189.953	775.600
Resultat før henlæggelse til vejfond				225.306	325.618	-199.555	202.732
Resultat disponering:							
Henlæggelse til Vejfond:							
Asfalt arbejde				-150.000	-100.000	-148.626	0
Ikke medlemmers andel				12.565	8.376	12.450	0
Medlemmers andel af asfaltarbejde				-137.435	-91.624	-136.177	0
Årets henlæggelse til vejfond				283.334	277.779	263.273	257.500
Nettobevægelse på vejfond				145.899	186.155	127.096	257.500
Overført årsresultat				79.407	139.463	-326.651	-54.768
I alt disponeret forventet resultat				225.306	325.618	-199.555	202.732
Fri egenkapital (excl. vejfond)				79.727	320	-139.143	187.508
I % af kontingent m. v.				7,3%	0,0%	-14,0%	19,2%

*) Nettopris indekset for oktober er steget med 0,51% og sammen med overførsel på 5% fra sidste år giver det en regulering på 5,51%.

Foreløbigt overslag for Budgetredegørelse for 2024 og overslag for 2025

Udarbejdet:
13-11-2023



**) Reparationer af veje omfatter:

Indkørsler til Skejbytoften 125-169 rettes op
Indkørsler på Skejbyparken rettes op
Lidlvejen ny asfalteres og underlag istandsættes
Revneforsøgling og bassin reparationer
Etablering af kandsten ved nyt kollegie
Afsat til opgaver
Opnået rabat
Ingeniør bistand
I alt

			136.875	
65.000	25.000			
85.000	25.000			
150.000	50.000		136.875	0

***) Reparationer af stier omfatter:

Udvidelse af sti fra busendestation til Ladefogedkollegiet/TV2
Revneforsøgling og bassin reparationer
Lunke ved centerstien
Afsat til opgaver
Opnået rabat
Ingeniør bistand
I alt

			11.626	
35.000	25.000			
15.000	25.000			
0				
50.000	50.000		11.626	0

****) Vedligeholdelse af grusstier med tilhørende grønne områder

I det budgetterede beløb er i 2025 indregnet udskiftning af bro for ca. kr. 150.000 samt i 2024 renovering af trekanten samt opsætning af skille med stinavn.

Fordelingsnøgle for Grundejerforeningen Ny Skejby

	2024 i %	2023 i %	Overslag 2024	Overslag 2024	Overslag 2023	Budget 2023
Samlet grundareal i Grundejerforeningen Ny Skejby	91,62%	91,62%	106.626	106.626	106.626	106.626
Samlet grundareal for ikke-medlemmer	8,38%	8,38%	9.748	9.748	9.748	9.748
Samlet bebygget areal i Ny Skejby	100,0%	100,0%	116.374	116.374	116.374	116.374

Beregningsgrundlag for bidrag, medlemmer:

I alt fællesudgifter til fordeling:	910.000	785.000	1.075.447	840.000
I alt foreningsudgifter	-38.533	-44.229	114.506	-64.400
Årets henlæggelse til vejfond	283.334	277.779	263.273	257.500
Medlemmers andel af asfalt arbejde overført fra vejfond	-137.435	-91.624	-136.177	0
Ikke medlemmers andel af fællesudgifter	76.226	65.755	0	0
Afregningsbeløb medlemmer	1.093.592	992.682	1.317.049	1.033.100

Pris pr m² bygget areal

Opkrævet	10,26	9,31	12,35	9,69
For lidt (+) / for meget (-) opkrævet	0,76	-0,03	3,50	3,19

Beregningsgrundlag for bidrag, ikke medlemmer:

I alt fællesudgifter til fordeling:	910.000	785.000	1.075.447	840.000
Afregningsbeløb ikke medlemmer	910.000	785.000	1.075.447	840.000

Pris pr m² bygget areal

Opkrævet	7,82	6,75	9,24	7,80
For lidt (+) / for meget (-) opkrævet	7,82	6,75	1,44	7,80

Nettoprisindekset

	2024	2023	2022	2021
Udvikling		118,3	117,7	106,7
Procentstigning		110,87%	110,31%	100,00%
Faktisk regulering		0,51%	10,31%	0,00%
		5,51%	5,31%	0,00%