



Grundejerforeningen Ny Skejby

CVR nr. 32399754

Budget for 2026/27

Vedtages på generalforsamlingen i marts 2026

(budgettet opdateres inden da, med kendte forhold)

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 opfordret 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 Kirsebærlaubær 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

Indtægter:

| | m ² | a pris | % stigning |
|----------------------------------|----------------|-----------|---------------|
| 2025 Samlet areal | 106.626 | 12,10 kr. | 0,10 kr+1,35% |
| 2026 Samlet areal | 106.626 | 13,97 kr. | 1,60 kr+2,25% |
| 2027 Samlet areal | 106.626 | 15,35 kr. | 1,10 kr+2,00% |
| 2025 Indtægt fra bidragsbetalere | 4.445 | 10,47 kr. | |
| 2026 Indtægt fra bidragsbetalere | 6.145 | 11,58 kr. | |
| 2027 Indtægt fra bidragsbetalere | 6.145 | 13,98 kr. | |
| Vejbidrag | | | |
| Donationer | | | |
| Andre indtægter | | | |
| Indtægter i alt | | | |

| Udkast til Budgetforslag 2027 | Udkast til Budgetforslag 2026 | Regnskabsoverslag 2025 | Budget 2025 |
|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|------------------|
| | | 1.290.175 | 1.289.933 |
| | 1.489.829 | | |
| 1.636.890 | | 46.535 | 45.831 |
| | 71.159 | | |
| 85.878 | | | |
| 3.000 | 3.000 | 3.093 | |
| | | 600.773 | 572.772 |
| 5.000 | 5.000 | 27.700 | 5.000 |
| 1.730.768 | 1.568.988 | 1.968.276 | 1.913.536 |

Udgifter:

Fællesarealer:

| | | | |
|---|--|--|--|
| Vintervejsudgifter veje | | | |
| Vintervejsudgifter stier | | | |
| Renholdelse af asfalt veje o. lign. | | | |
| Renholdelse af asfalt stier o. lign. | | | |
| Vedligeholdelse af asfalt veje **) | | | |
| Vedligeholdelse af asfalt stier ***) | | | |
| Vedligeholdelse af grusstier/grønne områder | | | |
| Fornyelser, invenar vedligeholdelse og hærværk i parken ****) | | | |
| Udgifter vedr. donationer | | | |
| Vedligeholdelse fællesarealer | | | |

| Udkast til Budgetforslag 2027 | Udkast til Budgetforslag 2026 | Regnskabsoverslag 2025 | Budget 2025 |
|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|------------------|
| 200.000 | 200.000 | 115.400 | 160.000 |
| 200.000 | 200.000 | 106.875 | 150.000 |
| 52.000 | 22.000 | 40.000 | 30.000 |
| 15.000 | 14.000 | 10.000 | 10.000 |
| 125.000 | 25.000 | 10.000 | 0 |
| 125.000 | 25.000 | 0 | 0 |
| 525.000 | 400.000 | 342.835 | 410.000 |
| 150.000 | 250.000 | 71.417 | 75.000 |
| 0 | 0 | 877.850 | 725.000 |
| 1.392.000 | 1.136.000 | 1.574.377 | 1.560.000 |

Skat af arealer (grundskyld) 0,60%

| | | | |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 30.000 | 20.000 | 10.000 | 10.000 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|

Administrationsomkostninger:

| | | | |
|--|--|--|--|
| Ekstern bistand | | | |
| Godtgørelse bestyrelse | | | |
| Øvrige administrative udgifter | | | |
| Tab på debitorer | | | |
| Administrationsomkostninger i alt | | | |

| Udkast til Budgetforslag 2027 | Udkast til Budgetforslag 2026 | Regnskabsoverslag 2025 | Budget 2025 |
|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|----------------|
| 75.000 | 75.000 | 102.937 | 75.000 |
| 25.000 | 23.000 | 23.000 | 23.000 |
| 54.000 | 52.000 | 49.922 | 50.000 |
| 0 | 0 | 3.357 | 0 |
| 154.000 | 150.000 | 179.216 | 148.000 |

Fælles udgifter til fordeling

| | | | |
|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1.576.000 | 1.306.000 | 1.763.593 | 1.718.000 |
|------------------|------------------|------------------|------------------|

Foreningsomkostninger:

| | | | |
|--|--|--|--|
| Generalforsamling, beboerarrangementer og bestyrelsesmøc | | | |
| Renteudgifter/indtægter netto | | | |
| Kursregulering af værdipapirer | | | |
| Foreningsomkostninger i alt | | | |

| Udkast til Budgetforslag 2027 | Udkast til Budgetforslag 2026 | Regnskabsoverslag 2025 | Budget 2025 |
|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|----------------|
| 26.000 | 25.000 | 22.116 | 20.000 |
| -1.000 | -1.000 | -1.768 | -1.000 |
| -100.000 | -100.000 | -66.822 | -100.000 |
| -75.000 | -76.000 | -46.474 | -81.000 |

I alt udgifter

| | | | |
|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1.501.000 | 1.230.000 | 1.717.119 | 1.637.000 |
|------------------|------------------|------------------|------------------|

Resultat før henlæggelse til vejfond

| | | | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 229.768 | 338.988 | 251.158 | 276.536 |
|----------------|----------------|----------------|----------------|

Resultat disponering:

Henlæggelse til Vejfond:

| | | | |
|--|--|--|--|
| Asfalt arbejde | | | |
| Ikke medlemmers andel | | | |
| Medlemmers andel af asfaltarbejde | | | |
| Årets henlæggelse til vejfond | | | |
| Nettobevægelse på vejfond | | | |
| Overført årsresultat | | | |
| I alt disponeret forventet resultat | | | |

| Udkast til Budgetforslag 2026 | Udkast til Budgetforslag 2025 | Regnskabsoverslag 2024 | Budget 2025 |
|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|----------------|
| -250.000 | -50.000 | -10.000 | 0 |
| 13.623 | 2.700 | 400 | 0 |
| -236.377 | -47.300 | -9.600 | 0 |
| 287.190 | 281.563 | 275.363 | 275.363 |
| 50.813 | 234.263 | 265.763 | 275.363 |
| 178.955 | 104.725 | -14.605 | 1.173 |
| 229.768 | 338.988 | 251.158 | 276.536 |

Fri egenkapital (excl. vejfond)

| | | | |
|---------|---------|---------|---------|
| 678.579 | 499.624 | 394.899 | 410.678 |
|---------|---------|---------|---------|

I % af kontingent m. v.

| | | | |
|-------|-------|-------|-------|
| 39,2% | 31,8% | 20,1% | 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 |
| Revneforsøgning og bassin reparationer | 100.000 | 150.000 | 10.000 | 0 |
| Afsat til opgaver | 150.000 | 10.000 | 0 | 0 |
| Ingeniør bistand | 10.000 | 0 | 0 | 0 |
| I alt | 260.000 | 160.000 | 10.000 | 0 |

**) Reparationer af stier omfatter:

| | | | | |
|--|----------------|---------------|---------------|----------|
| Revneforsøgning og bassin reparationer | 100.000 | 15.000 | 10.000 | 0 |
| Afsat til opgaver | 15.000 | 10.000 | 0 | 0 |
| Ingeniør bistand | 10.000 | 0 | 0 | 0 |
| I alt | 125.000 | 25.000 | 10.000 | 0 |

**) Fornyer

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.

Fordelingsnøgle for Grundejerforeningen Ny Skejby

| | | 2025 i % | Overslag 2027 | Overslag 2026 | Overslag 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 | 1.763.593 | 1.718.000 |
| I alt foreningsudgifter | -75.000 | -76.000 | -46.474 | -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 | -9.600 | 0 |
| Andre indtægter | | | -27.700 | -5.000 |
| Donationer | -5.000 | -5.000 | -600.773 | -572.772 |
| Ikke medlemmers andel af fællesudgifter | -88.878 | -74.159 | -49.628 | -45.831 |
| Afregningsbeløb medlemmer | 1.457.935 | 1.385.104 | 1.304.780 | 1.288.760 |

Pris pr m² bygget areal

| | | | | |
|--|--------------|--------------|-------------|--------------|
| Opkrævet | 13,67 | 12,99 | 12,24 | 12,09 |
| For lidt (+) / for meget (-) opkrævet | -1,68 | -0,98 | 0,14 | -0,01 |

Beregningsgrundlag for bidrag, ikke medlemmer:

| | | | | |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| I alt fællesudgifter til fordeling: | 1.576.000 | 1.306.000 | 1.763.593 | 1.718.000 |
| - donationer | | 0 | -600.773 | -572.772 |
| Afregningsbeløb ikke medlemmer | 1.576.000 | 1.306.000 | 1.162.820 | 1.145.228 |

Pris pr m² bygget areal

| | | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Opkrævet | 13,98 | 11,58 | 10,47 | 10,31 |
| For lidt (+) / for meget (-) opkrævet | 13,98 | 11,58 | 10,31 | 11,42 |
| | 0,00 | 0,00 | 0,16 | -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% |