

**Grundejerforeningen
Ny Skejby**



Referat af ordinær generalforsamling 2026

Dato	26. marts 2026
Tidspunkt	19.15
Sted	Skelager kirke, Skelagervej 49, 8200 Aarhus N
Deltagere	Parcelforeningen Skejbytoften Almenbo afd. 37 Parcelforeningen Ladefogedvej 1-29 Andelsboligforeningen Skejby I Andelsboligforeningen Skejbytorp Andelsboligforeningen Skejbyparken, Gl. Skejby II, Parcelforeningen Skejbytoften 125-169. Der var i alt fremmødt 8 medlemmer til generalforsamlingen med 249 stemmer.
Dirigent	Advokat Troels Miltoft

Dagsorden

Side

1. Valg af dirigent v/Thorkild Steenberg	1
2. Valg af referent og stemmetællere v/dirigenten.....	2
3. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.....	2
4. Aflæggelse af årsrapport underskrevet af bestyrelse og revision.....	8
5. Indkomne forslag	11
6. Vedtagelse af budget og fastsættelse af kontingent for 2026	15
7. Valg af formand	16
8. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år	17
9. Valg af revisor	18
10. Eventuelt	18

1. Valg af dirigent v/Thorkild Steenberg

SAGSFREMSTILLING:

Bestyrelsen foreslår advokat Troels Miltoft. Der var ikke andre kandidater, så det blev vedtaget af generalforsamlingen.

BESLUTNING:

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, jf. vedtægternes § 10, stk. 2.

Dirigenten konstaterede, at dagsordenen der fastsættes af bestyrelsen, var vedlagt indkaldelsen, samt årsregnskab og forslag til budget for indeværende år, jf. vedtægternes § 10, stk. 3. tillige var udsendt.

Det konstateredes, at forslagene til generalforsamlingen var rettidigt indkommet, og disse kunne behandles på generalforsamlingen, jf. vedtægternes § 10 stk. 4.

Det konstateredes indledningsvist, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, jf. vedtægternes § 20.

2. Valg af referent og stemmetællere v/dirigenten

SAGSFREMSTILLING:

Bestyrelsen foreslog advokat Troels Miltoft og dennes hjælper. Der var ikke andre forslag, så det blev vedtaget af generalforsamlingen.

3. Bestyrelsens beretning om det forløbne år

SAGSFREMSTILLING:

Formand Thorkild Steenberg aflagde bestyrelsens beretning for driftsåret 2025

Byggeri:

Der har i løbet af året været et stort byggeri i gang med udvidelse af privathospitalet. Dette byggeri forventes at være færdigt meget snart.

Affaldshåndtering og grønne arealer:

Det opleves af mange beboere, at der smides en del affald, herunder blandt andet hundeposer på de grønne arealer tilhørende grundejerforeningen. Grundejerforeningen har derfor arrangeret i samarbejde med Danmarks Naturfredningsforening den 19. april 2026 et arrangement, hvor formålet er at samle affald i store mængder hele dagen. Bestyrelsesmedlemmet Thorkild Steenberg vil sørge for kaffe og te til arrangementet.

Medlemsrepræsentanten Birthe Christensen har på generalforsamlingen givet udtryk for, at hun ønsker, at dette arrangement bliver en prioritet hver år. Der opfordres derfor til, at repræsentanten i hver forening giver besked til egne medlemmer om, at medlemmerne opfordres til at fylde en pose med skrald, således de grønne områder kan ryddes for skrald.

Sommerarrangement:

Der har været afholdt et sommerarrangement. Til sommerarrangementet blev der afholdt et loppemarked, som blev foreslået af beboerne. Dette fungerede meget godt, og er der mulighed for støtte til et sommerarrangement igen, vil beboerne gerne arrangere et nyt sommerarrangement.

Jordvarmeanlægget:

Jordvarmeanlægget på Skejbyvej har været i gang i snart et halvt år, og det er en usædvanlig varm undergrund, der bores ned i. Aarhus Kommune har besluttet at lave en parallelboring ved siden af. Når beslutningen fra Aarhus Kommune har været i høring i forhold til naboer og øvrige grundejere, vil Aarhus Kommune påbegynde arbejdet om formegentlig ½ år. Der skal bores 2,3 km ned i undergrunden.

Udvalget for veje og stier v/udvalget Poul Lorensen

Snerydning og saltning:

Der har været meget høje udgifter til snerydning og saltning i januar og februar måned i 2026, og der har været afholdt udgifter hertil for over kr. 200.000. Det har været nødvendigt at få ryddet sneen og saltet grundet mængderne. Den store mængde sne har været meget generende for Skejbytoften.

Udgifterne har medført at januar og februar har været de dyreste måneder.

Spørgsmål fra salen:

Medlemsrepræsentant: Hvor er beboerne ikke selv pligtig til at rydde?

Bestyrelsesmedlem: Beboerne er pligtig til selv at rydde sne, på fortovene. Leverandørerne har været gode til at hjælpe til på de andre områder med undtagelse af fortovene. Der er derfor fra leverandøren givet tilsagn om, at der vil blive givet en økonomisk kompensation for den manglende rydning af Grundejerforeningens fortove. Dette gælder for indkørslen til Ladefogedvej, Skejbytoften, Skejbyparken, Skejby Vænge og nedenfor Boligforeningen afd. 36 og Trekanten på Skejbytoften

Medlemsrepræsentant: Hvem bruges som leverandør og hvordan er prisen beregnet?

Bestyrelsesmedlem: Leverandøren er valgt af bestyrelsen ud fra tilbud fra fire forskellige leverandører. Efter tilbuddene blev fremsendt har bestyrelsen afholdt interview med de to billigste leverandører. Bestyrelsen forhandlede herefter prisen yderligere ned, og bestyrelsen valgte Buus A/S Anlægsgartner som leverandør ud fra den bedste pris og tilbud. Buus A/S Anlægsgartner kører ofte i området i forvejen. Det er også denne leverandør, der har glemt at rydde fortovene i år.

Aftalen med leverandøren er gældende for 3 år ad gangen, og priserne er blevet markant dyrere grundet krigen i Ukraine.

Revneforsegling og reparationer:

Entreprenøren har været ramt af voldsom travlhed, hvorfor der ikke har været medarbejdere nok til at kunne udføre arbejdsopgaverne Bestyrelsen har talt med entreprenøren herom, og dette skyldes, at vejarbejdet omkring motorvejen har taget alle ressourcerne.

Bestyrelsen har konstateret, at grundejerforeningen har to udeståender, idet entreprenøren ikke har færdiggjort arbejdet med revneforsegling og reparationer.

Bestyrelsen har endvidere konstateret, at en kloak på Ladefogedvej var sunket og er blevet repareret. Af ovennævnte årsager har det ikke været muligt at få lagt asfalt. Desuden er der et hul i vejen udfor indkørslen til Skejby 1 og 11, hvor asfalten skal skæres ud og repareres.

Dette har ikke været muligt indtil nu på grund af vejret, men bestyrelsen oplyser, at der er lavet en aftale med Arkil om, at dette skal laves inden udgangen af april måned.

Der vil blive lavet en ny gennemgang af revneforseglingen, og dette vil ske engang sidst på efteråret.

Spørgsmål fra salen:

Medlemsrepræsentant: Hvor meget har bestyrelsen gjort for at få gjort noget ned revneforseglingerne og reparationer heraf?

Bestyrelsen: Dette er en post der prioriteres højt, og vi har rykket meget og maillet frem og tilbage med entreprenøren. Entreprenøren siger, at det manglende udførte arbejde skyldes manglende mandskab på motorvejen, og der har derfor ikke været mandskab nok. Det har været et helvede at arbejde med asfalten, fordi der er mangel på mandskab.

Udvalget for grønne områder v/udvalget Thorkild Steenberg

Børnehavebroen:

Børnehavebroen har stået der i mange år, og denne er lavet af dårligt materiale fra starten.

Derfor er der kommet et acceptabelt overslag på reparation af denne på kr. 250.000.

Bestyrelsen skal nu finde ud af, hvordan den nye bro skal se ud, og hvordan den skal laves.

Spørgsmål fra salen:

Medlemsrepræsentant: Behøver man at have hegn på broen, fordi det er billigere at lade være?

Bestyrelsesmedlem: Dette er bestyrelsen uenig i, idet broen skal være sikker for alle. Det er ikke hegnet, der er dyrt, men selve broen der er dyr.

Medlemsrepræsentant: Der er børn, men man kan jo bare bede børn om ikke at lege på broen. Børn ved godt, at de kan falde ned, når der ikke er hegn på.

Bestyrelsesmedlem: Der skal være hegn på, idet broen skal være for alle.

Medlemsrepræsentant: Det er hegnet der er dyrt. Materialerne til træ er meget dyrt i dag. Det er ikke bare broen,

Bestyrelsesmedlem: Det er selve broen, der er dyrest ud fra tilbuddet.

Nye blomsterarealer:

Vi har mange grønne arealer, som skal være for alle.

Man må derfor gerne som medlem bruge vores fælles grønne arealer. Det er også tilladt at klippe hække og træer pænt til og efterfølgende afklippet pænt stablet, hvilket er godt for biodiversiteten. Dette vil blive meldt ud til beboerne.

Der er blevet anlagt blomsterbede rundt omkring på de grønne områder. Der mangler dog at blive anlagt bede med blomster nede ved trekanten på Skejbyvej og Skovstien.

Der er en afdeling i Aarhus Kommune, som uddeler blomsterfrøposer. Dette har bestyrelsen fået tilbudt, og det er planen, at der skal skabes flere blomsterarealer med fine blomsterbede for at tiltrække flere folk til de grønne områder.

Spørgsmål fra salen:

Medlemsrepræsentant: hvordan forestiller bestyrelsen at arbejdet med at anlægge blomsterbede gøres?

Bestyrelsesmedlem: Dette skal der en gartner til, hvilket vil blive en udgift for grundejerforeningen, men selve blomsterfrøposerne er gratis.

Medlemsrepræsentant: Det kan jo godt gå hen og blive rigtig dyrt, selvom blomsterfrøposerne er gratis.

Græsarealerne klippes regelmæssigt hver. 10/12. dag, således der holdes en pæn og jævn græsplæne.

Iværksættelse af beplantning ved Randersvej:

Der er afholdt møde med de 8 foreninger ved Randersvej, hvor der på mødet blev udpeget to arealer, hvor der skal ske forsøgsbeplantning. De to generelle formål er for det første at holde pileurterne nede, og for det andet, skal der laves bladhegn. Bladhegn anbefales, idet dette virker effektivt til formindskelse af trafikstøj ude fra vejen.

Spørgsmål fra salen:

Medlemsrepræsentant: I forhold til lokalplanen, må der plantes kirsebærtræer som kirsebærhegn? Det er svært i forhold til lokalplanen og hvilke buske der må plantes.

Bestyrelsesmedlem: Dette må man gerne, eftersom dette ikke er fraveget ved lokalplan.

Volden ud mod Skejbyvej mod nord bliver også vedligeholdt i år. Dette gælder for hele striben af Skejbyvej, hvor der bliver klippet ned på indersiden.

Spørgsmål fra salen:

Medlemsrepræsentant: Hvornår forventer bestyrelsen at gå i gang med at vedligeholde på Skejbyvej?

Bestyrelsesmedlem: Vi går i gang meget snart med vedligeholdelsen, og arbejdet forventes at være færdigt omkring den 1. april.

Medlemsrepræsentant: Hvad skal der ske med jorden, der lægges op på toppen af Volden, som allerede er blevet lavet i den nederste del af volden?

Bestyrelsesmedlem: Der vil muligvis blive lagt jord længere nede af volden for at spare penge på at køre overskudsjord væk.

Sidste år nede langs Skejbytoften og Skovstien blev der sidste år anlagt frugttræsbuske, herunder kirsebærtræ, æbletræer, blommetræer mv. Dette er til fri benyttelse og alle beboere må plukke frugterne. Frugterne kan bruges til meget, herunder kan der laves syltetøj til f.eks. børnebørnene.

Spørgsmål fra salen:

Medlemsrepræsentant: Der er sat en masse skraldespande op rundt omkring, men vi er flere der har observeret, at mange lægger deres hundeposer og andet skrald nede foran skraldespandene. Derudover er skraldespandene ofte overfyldte.

Medlemsrepræsentant: Der er jo mange skraldespande, og går man 20 meter væk fra den første skraldespand, findes der en ny skraldespand, men hvor ofte bliver skraldespandene tømt?

Bestyrelsesmedlem: Det er et problem, at folk smider affald. Skraldespandene bliver tømt hver 3. uge.

Medlemsrepræsentant: Det burde være nok med tømning hver 3. uge, da der står mange skraldespande, og det kræver blot at folk gider at bruge tid på at gå de ekstra 20 meter over til næste skraldespand i stedet for lægge skraldet foran den overfyldte skraldespand.

BioBlitz:

For ca. to år siden, forsøgte vi at registrere den biologiske aktivitet rundt i området. Vi brugte BioBlitz, hvor vi gik rundt og noterede, hvad der var af planter, insekter og andre små dyr, hvorefter resultaterne fra BioBlitz blev rapporteret. Dette gav meget overraskende resultater, og der er rigtig meget at se på herude i vores grønne arealer.

Vedligeholdelse af grønne arealer:

Det er blevet besluttet, at vi skal have et nyt udbud på alt vedligeholdelse, således der kommer et konkret tilbud, som vi kan forholde os til.

Spørgsmål fra salen:

Medlemsrepræsentant: Der er afholdt møde med alle parcellerne ved Volden mod Randersvej. Til mødet blev der sagt, at der ikke bliver fældet mere nu.

Bestyrelsesmedlem: Der skal ske fælles vedligeholdelse, og der skal fældes træer langs Volden mod Randersvej.

Medlemsrepræsentant: Der er desværre røget mange træer, hvilket vi undrer os over. Det ser frygteligt ud, og træerne er blevet meget lave, og de er nu under 0,5 meter, hvilket er et stort problem for dem, der bor tæt på Volden. Vi kan ikke holde ud at sidde i vores haver længere.

Medlemsrepræsentant: Vi er helt enige. Der bør dog i stedet for fælles vedligeholdelse langs Volden tales med de enkelte parceller om, hvilke træer der skal beskæres.

Bestyrelsesmedlem: Dette er vi enige i, og det er også helt forkert at de mange træer er blevet fældet helt. Træerne skulle naturligvis være blevet stående.

Medlemsrepræsentant: Det jo for sent nu, men det er træls. Det er blandt andet egetræer som står til at være fredet, som er blevet skåret ned fuldstændigt.

Projekter v/Ole Frederiksen

Projekter fra 2025:

Vi har haft mange projekter i 2025 og alle projekter er gennemført og lavet færdigt.

Fondene er meget tilfredse med det udførte arbejde. Der er blandt andet kommet et bålhus, hængekøjer, borde- og bænkesæt og masser af skraldespande.

Derudover er det blevet lavet en ekstra sø, som har været tømt ud, men nu er søen fyldt igen. Der er også lavet grillhytte, kælkebakke, blomsterbede samt trekanten ved Skejbytoften.

Alle projekter er færdiggjort og med stor tilfredshed.

Spørgsmål fra salen:

Medlemsrepræsentant: Hvordan skal grillen slukkes, så det gøres forsvarligt i forhold til unge mennesker rent sikkerhedsmæssigt? Der er mange unge mennesker, der bruger det og så tænker de ikke over, at de også skal slukke det.

Bestyrelsesmedlem: Hvis det er nødvendigt, bør der være en beholder med regnvand omkring bålhytten og grillhytten til at slukke ilden. Det er dog ikke bare et bålsted, men en grill, hvor der er 30 cm stålsider og træet ligger nede i hullet og brænder. Det er ikke registeret, at dette har været brugt, men det skal være sikkert for alle.

Projekter fra 2026:

Vi har vurderet, at der ikke er behov for flere aktiviteter i parken.

Der er i stedet tale om, at der skal være et kunstværk, og dette skal finansieres af fondsmidler.

Det er hensigt, at der kommer et stort flot kunstværk. Kunstværket skal beskrive områdets historien omkring vikingetiden og stenalderen, hvor der også boede mennesker her.

Kunstværket skal være på Pilestien før Kirsebærstien, hvor der er et stort areal, der på nuværende tidspunkt er frit. Vi har talt med kunstneren, Steen Rasmussen som laver en masse kunst om forskellige perioder. Alle opfordres til at undersøge hans værker.

Spørgsmål fra salen:

Medlemsrepræsentant: Er det metal eller hvilke produkter skal bruges til kunstværkerne?

Bestyrelsesmedlem: Det skal være metal, idet det skal være holdbart.

Medlemsrepræsentant: Det lyder godt.

Medlemsrepræsentant: Hvorfor er hængekøjen placeret ude foran vuggestuen?

Bestyrelsesmedlem: Det er for, at børnene også kan få glæde af den. Med vores aktiviteter og projekter tænkes der på alle både små og store.

Der skal i 2026 laves et nyt blomsterbed med en masse sten. Hensigten er, at der skal blive et nyt levested for små dyr og insekter med alle de sten, der ligger rundt omkring på fællesarealerne.

Medlemsrepræsentant: Det er blevet nogle dejlige områder at gå tur i. Også for os med børnebørn, som vi kan tage med på tur. Det er dejligt, at der er noget, man kan sidde i og hygge sig med.

Generelt mange positive kommentarer for aktiviteterne.

Generalforsamlingen tog bestyrelsesberetningen til efterretning og ønskede således ikke beretningen sat til afstemningen.

4. Aflæggelse af årsrapport underskrevet af bestyrelse og revision

SAGSFREMSTLLING:

Præsentation v/kassereren Poul Lorensen

Det konstateres, at alle har fået tilsendt en regnskabsrapport via mail og denne kan også tilgås på hjemmesiden. Regnskabsrapporten er sendt ud sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Vi er efterhånden ved at have en stor omsætning i grundejerforeningen, og vi skal derfor følge bestemte regnskabsregler i lovgivningen. Pr. den 1. januar 2026 blev grundejerforeningen omfattet af regnskabsreglerne, og regnskabet skal udformes på en bestemt måde, således regnskabsrapporten opfylder lovgivningen og grundejerforeningens vedtægter.

Udgifter:

De største udgifter er udgifterne til etablering og vedligeholdelse af vores grønne områder, som udgør over kr. 400.000 årligt. Disse udgifter faste, da det er dyrt at vedligeholde grønne områder.

I 2025 blev der anlagt nye anlæg, hvilket reelt ikke var nødvendigt. Der var dog allerede indgået aftaler herom, idet der overraskende ikke var underlag med til bålhytten som ellers var bestyrelsens klare opfattelse. Der kom derfor en ekstra udgift på kr. 285.000, som udgør samlede udgifter til anlæg af projekter i 2025.

En af de andre store poster udgør bidrag til vejfonden til vedligeholdelse af fortov ikke mindst asfalt på grundejerforeningens veje.

I forhold til vintervejsudgifter, har disse ikke været ret store, idet vejret ikke har medført behov for vintervedligehold i januar og februar 2025. Der var heller ikke meget brug for vintervejvedligehold i november og december måned på grund af den meget begrænsede mængde af sne.

Der har været store udgifter til rensning af kloaker. I alt er der rensset 200 kloaker, hvori der var landet 10 tons sand, som skulle køres væk for at kloakkerne ikke blev stoppet til. Dette var en dyr udgift, og rensning af kloakkerne har kostet kr. 30.000.

Der er derudover flere ting, der er blevet vedligeholdt og fornyet, eksempelvis broen.

Derudover udgør administration, foreningsudgifter og ejendomsskatter en del af udgifterne. Ejendomsskatterne er der endnu ikke kommet en opkrævning på, og dette skyldes, at det er svært at beregne, eftersom boligforeningerne og kollegieforeningerne er fritaget fra betaling af ejendomsskat. Vi er øjensynligt den eneste grundejerforening, hvor der både er boligforeninger, kollegieforeninger og almindelige ejendomme, hvoraf nogle er fritaget fra grundskyld.

Der blev hensat kr. 10.000 til ejendomsskat i 2025, og i år har vi hævet hensættelsen til ejendomsskat til kr. 20.000. Ejendomsskatter bliver den næststørste udgift i grundejerforeningen på sigt

Spørgsmål fra salen:

Medlemsrepræsentant: Kan du lige uddybe posten med ejendomsskatterne og beregningen heraf?

Bestyrelsesmedlem: Beregningen af fællesarealerne skal fastlægges på baggrund af gennemsnitsprisen pr. kvadratmeter i parcelhusene og rækkehusene. Dette er blevet lavet og gennemgået sammen med Vurderingsstyrelsen, og de er bange for, hvordan de skal håndtere grundskyldsberegningen, fordi der i lovgivningen netop ikke er taget højde for at kollegierne og boligforeningerne er fritaget for grundskyld.

Medlemsrepræsentant: Det kan jeg ikke forstå, hvorfor er det sådan?

Dirigenten: Jeg tænker ikke, vi skal diskutere spørgsmålet om ejendomsskatter mere, idet Vurderingsstyrelsen ikke selv ved, hvordan det konkret skal opkræves endnu, så vi afslutter debatten her.

Bestyrelsesmedlem: Derudover er der brugt penge på godtgørelse, honorar til advokat og teknisk bistand. Samtidig er der udgifter i form af godtgørelse til bestyrelsesmedlemmer som udgør en mindre andel af grundejerforeningens udgifter.

Spørgsmål fra salen:

Medlemsrepræsentant: Hvad er der brugt kr. 60.000 i teknisk bistand generelt på?

Bestyrelsesmedlem: Udgiften til teknisk bistand generelt udgør betaling til landinspektører og vejingeniører og så er der udgifter til Aarhus Kommune for byggetilladelser. Det er disse tre poster, som den samlede post "teknisk bistand generelt" dækker over.

Donationsudgifter har været brugt i forhold til at sætte skilte op, der er i alt brugt kr. 19.000 herpå. Når man får en donation, skal man opsætte et messingskilt med doners navn, hvilket betyder ekstra udgifter for ejerforeningen.

Budgetafvigelser:

De udgifter der har afvejet fra budgettet i 2025, har været brugt på at dække udgifter til nye anlæg. Pengene, der er brugt, er grundejerforeningens egenfinansiering med donationerne. Derudover har der været ekstra udgifter på i alt samlet kr. 48.000 i forbindelse med vedligeholdelse af grønne arealer, Dette er meget mere end først antaget.

Foreningsudgifter og udgifter til afholdelse af generalforsamling sidste år blev underbudgetteret.

Der er sparet kr. 132.000 på snerydning og saltning, fordi 2025 var en rigtig godt år uden for meget sne og is.

Spørgsmål fra salen:

Medlemsrepræsentant: Medfører kunstværkerne nye anlæg og hvordan med finansiering heraf?

Bestyrelsen: Vi håber ikke, at kunstværkerne medfører nye anlæg, idet anskaffelse af nye anlæg er dyrt. Dette skyldes, at der skal søges byggetilladelser til kunstværker med anlæg, hvilket er dyrt.

Medlemsrepræsentant: Det undrer mig meget, at en grundejerforening har aktier og en aktieporteføje, se på side 16.

Bestyrelsesmedlem: Det er en investeringsfond med aktier og dette er ikke noget bestyrelsen forvalter. Obligationerne er der tabt penge på og grundejerforeningens vedtægter angiver, at der af medlemmernes indbetalinger kan investeres med halvdelen i aktiver og halvdelen i obligationer, hvilket bestyrelsen i samarbejde med investeringsrådgivere følger. Der henvises til vedtægternes § 18, stk. 4.

Medlemsrepræsentant: Men jeg forstår ikke, at I bare kan bruge vores indbetalte penge til at investere for?

Bestyrelsesmedlem: Dette blev besluttet og vedtaget i vedtægterne, dengang renterne var negative, således der kunne investeres i beløb og nogle puljer, hvilket i dag har givet stor gevinst. Det er dumt at lade pengene stå i banken uden aktivitet.

Medlemsrepræsentant: Jeg undrer mig over, at grundejerforeningen investerer penge på vegne af medlemmerne, hvor står det henne?

Bestyrelsesmedlem: Det fremgår af vedtægternes § 18, stk. 4, at midlerne der udgør medlemmernes indbetalinger kan placeres i investeringsforeninger, hvorfor bestyrelsen har valgt dette.

Medlemsrepræsentant: Grundejerforeningen spiller jo med pengene

Bestyrelsesmedlem: Der er på nuværende tidspunkt kr. 2.000.000 i grundejerforeningen, og I ved aldrig, hvornår pengene pludseligt skal bruges, så er det fornuftigt at have flere penge til gode et andet sted, når vi har positive investeringer.

Dirigent: Der er besluttet, at der skal investeres ved vedtægtsændring. For at dette skal være anderledes, kræver det en afstemning om en vedtægtsændring, Dette kan I lave et forslag til, hvis I er utrygge ved, at grundejerforeningens midler investeres.

Bestyrelsesmedlem: Aarhus kommune investerer også i investeringselskaber.

Medlemsrepræsentant: Det er virkelig nogle flotte slides over økonomien, og dette giver et godt overblik.

Generalforsamlingen tog regnskabet til efterretning, og ønskede ikke sat til afstemning. Regnskabet er således godkendt.

5. Indkomne forslag

Det er Andelsboligforeningen Skejby, der har fremsat forslaget.

Indledningsvist konstaterede dirigenten, at der er tale om to forslag, men hvis forslag 1 bliver vedtaget, er der ikke behov for afstemning eller vedtagelse af forslag 2. Dette skyldes, at hvis forslag 1 bliver vedtaget, bestemmer de enkelte medlemmer (parcelforeninger) selv, hvor meget der skal beskæres og beplantes.

Bilag A – forslag 1: At de enkelte parceller langs volden mod Randersvej for mandat til at bestemme beskæringen og beplantningen ud fra egen parcel:

Forslag 1 drejer sig om at delegere/videreformidle pligten til at mindske støjen på Volden. Dette kan ikke lade sig gøre, fordi det er i strid med lokalplan 366's bestemmelser og den tinglyste deklARATION.

Først og fremmest vil forslaget kræve en vedtægtsændring, hvori det på nuværende tidspunkt fremgår, at det er grundejerforeningen, der står for vedligeholdelse i overensstemmelse med lokalplanen og deklARATIONENS bestemmelser herfor.

En sådan vedtægtsændring kan ikke forventes at blive godkendt af kommunen, eftersom det er i strid med lokalplan 366's bestemmelser.

Herudover kræver kommunen, at Grundejerforeningen skal sikre et ensartet udseende af volden på alle 700 meter som grundejerforeningen har ansvar for, hvilket forslaget ikke tager højde for.

Dirigenten konstaterede derfor, at forslaget ikke kan sendes til afstemning, hvorfor vi går videre til behandling af forslag 2.

Bilag A – forslag 2: Den nuværende beskæring er hvert andet år, som vi vil foreslå til at være hver 5. år og derved undgå den voldsomme beskæring, der giver forøget støj for trafikken på Randersvej.

Spørgsmål fra salen:

Medlemsrepræsentant: Det undrer mig virkelig, at forslag 1 ikke kan behandles, fordi der står ikke noget i lokalplanen om, hvordan volden skal beplantes, og det skal være for at beskytte dem mod støj.

Medlemsrepræsentant: På volden mod Randersvej er det tilsvarende grundejerforeningens opgave at vedligeholde, hvilket ikke er gjort. Der skal plantes mange ting, hvis der skal bruges mange penge på at beskære volden hvert andet år, fordi det ikke når at vokse op.

Medlemsrepræsentant: Det står ikke i lokalplanen!

Dirigent: Nu sætter vi os lige ned, og taler én ad gangen. Der skal sondres mellem, om det er hvert 2. år eller hvert 5. år der skal beskæres og om den enkelte parcel skal have lov at bestemme beskæringen.

Medlemsrepræsentant: Hvorfor skal kommunen godkende grundejerforeningens vedtægter?

Bestyrelsesmedlem: Kommunen skal hver gang godkende grundejerforeningens vedtægter, når disse ændres.

Medlemsrepræsentant: Det mener jeg ikke står nogen steder, at kommunen skal.

Bestyrelsesmedlem: Kommunen skal altid godkende vedtægter og ændringerne hertil.

Medlemsrepræsentant: Hvorfor er det der konsekvent altid bliver beskåret for meget omkring de beboere, der bor ud til volden, fordi det ender med alt for meget støj. Forklar hvorfor man ikke bare lader volden vokse til, når der er så tydelig modstand fra dem, der bor ud til volden som er meget generede af støjen, når de øvrige beboere der ikke bor ud til volden, er ligeglade med beskæringen.

Bestyrelsesrepræsentant: Der er flere elementer heri, herunder at der ikke er nogen interesse i at vedligeholde at holde hele volden ens. Volden skal fungere som et støjværk for trafik. Det er ud fra eksperter vurderet, at effekten af støjbeplantning er en stærk underskov samt høje planter kan formindske støjen især fra ydersiden.

Medlemsrepræsentant: Hvorfor undlader I at svare på mit spørgsmål. Hvorfor undgår bestyrelsen at høre, hvad menneskerne omkring volden ønsker. Dette skaber meget spild omkring alle beboerne. Hvorfor stopper bestyrelsen ikke bare med at beskære volden?

Bestyrelsesmedlem: Almenbo og Skejbytorv vil også gerne have klippet ned og beskæringen skal være ensartet.

Medlemsrepræsentant: Det står ikke nogen steder, at det være ensartet!

Bestyrelsesmedlem: Kravet om ensartethed er anført i en kommunal afgørelse, hvor kommunen nægtede at fjerne volden, og TV2 bad kommunen om at klippe beplantningen ned, men kommunen fastholder at volden skal have en ensartethed. Bestyrelsen har efter beboernes klager snakket med kommunen tre gange om muligheden for at beskære volden.

Medlemsrepræsentant: Vi har talt med kommunen og mange politikere har været med ude og kigge på volden og ingen af dem siger beplantningen skal være ensartet. De siger alle sammen, at der skal være høj, tæt bevoksning, og der må ikke være huller. Det medfører sygdom, hvis man bliver udsat for støjgener, og derfor kæmper vi stadigvæk.

Dirigent: Har I skriftlig dokumentation som beviser, at der ikke er krav om ensartethed, som I kan vise bestyrelsen og kommunen.

Medlemsrepræsentant: Nej ikke noget skriftligt bevis.

Medlemsrepræsentant: Hvorfor fremlægger I den kommunale afgørelse, har I den?

Bestyrelsesmedlem: I kan søge aktindsigt i kommunale afgørelser fra TV2 mod kommunen hos kommunen.

Bestyrelsesmedlem: Vi har også haft en politiker på besøg som siger, at den måde volden er tilrettelagt på, at den vedligeholdelsesplan om volden var fin. Det nye kollegie er tilfredse, men TV2 er utilfredse, idet de ikke synes der klippes lavt nok. Bestyrelsen fik en henvendelse for 3 uger siden, hvori det fremgår, at der ønskes, at der klippes længere ned. Der er ikke enighed mellem de 8 foreninger. Bestyrelsen opfordrer til, at de 8 foreninger ud til volden skal afholde et møde og blive enige om fælles ønsker, idet der på nuværende tidspunkt er for store forskelle i, hvad der ønskes. Planen der blev lavet senest i 2024, kører indtil 2027 før den revurderes,

Medlemsrepræsentant: Det kan simpelthen ikke være rigtigt. Volden er ikke ensartet, og dette er ikke klarlagt, hvad der er ensartet. Der er ikke dokumentation for, at volden skal klippes ensartet.

Bestyrelsesmedlem: Efter bestyrelsens opfattelse er der et krav fra kommunen om, at der skal være et krav om ensartethed. Årsagen til at der blev klippet ned hos TV2, skyldtes sygdom i beplantningen. Kravet efter beskæringen var, at beplantningen skulle vokse op igen og have samme udseende. Det var alene en nødvendighed på grund af beplantningens sygdom, hvorfor dette ikke skabte ensartethed, men det var en nødvendighed. Vi opfordrer de 8 foreninger til at sætte sig ned og bliver enige om en højde, således der skabes ensartethed.

Medlemsrepræsentant: Nogle gange går der noget galt i forhold til gartnerens arbejde. Gartneren aflagde en rapport om sygdom i beplantningen. Foreningerne gik herefter rundt og snakkede om, at der blev plantet grønt hele året efter løsninger som ikke står i lokalplanen, og vi mener, at problemerne en gang i mellem kan henføres til de gartnere der er på, idet de ikke altid gør det ordentligt.

Medlemsrepræsentant: I den skriftlige aftale står der, at de bevaringsværdige træer skal blive stående, men disse er væk. Det er gartneren, der har fjernet træerne, og dette er i strid med aftalen. Det er også i strid med aftalen, at træerne er skåret for langt ned. Nogle træer er klippet meget længere ned end 1 meter og 30 cm, hvilket er i strid med aftalen.

Bestyrelsesmedlemmet Ole: Vi er begyndt at se hinanden som modstandere og jeg er blevet ked af, at alle ikke har hørt politikerne, som andre har valgt at inddrage uden invitation af os andre. Foreningerne skal samarbejde i stedet for at skabe en masse spild og arbejde imod hinanden.

Medlemsrepræsentant: Grunden til at vi vil have forskellighed er, at nogle kigger direkte ind i volden, og de vil gerne have den klippet mere ned, og boligerne er placeret forskelligt, og derfor bør man kigge på, hvordan bebyggelsen er. Lokalplanen overholdes ikke korrekt af gartneren, der beskærer volden.

Dirigent: Det lader til, at det er gartneren I skal have afstemt med i forhold til beskæringen og aftalerne herfor.

Dirigent Vi skal til at stemme om forslag 2. Det vi kan stemme om er, om beskæringen skal ændres til kun at ske hvert 5. år i stedet for hvert 2. år.

Der vejledes om, at der ikke kan stemmes om, hvorvidt retten til beskæringen ud til volden kan uddelegeres.

Der vejledes om, at såfremt én forening stemmer for vedtagelse af forslaget, skal man skrive "ja" på stemmesedlen. Forslaget vedtages såfremt der er et simpelt flertal.

Resultat af stemmer:

- 142 stemmer for
- 27 stemmer blankt
- 65 stemmer imod

BESLUTNING:

Beskæringen af volden går fra at skulle beskæres hvert 2. år til hvert 5. år. Forslag 2 er hermed vedtaget.

Bestyrelsen: Når der igen skal beskæres, skal vi i alvorlig dialog med gartneren om, at der kun skal skæres ned til 1 meter og 30 cm og ikke længere ned.

6. Vedtagelse af budget og fastsættelse af kontingent for 2026

SAGSFREMSTILLING:

Præsentation v/kassereren Poul Lorensen

Kasserer gennemgår budgettet for 2026 og vedtagelse af kontingent.

Til generalforsamlingen blev der vist og gennemgået slideshow, der belyser budgettet og fastsættelse af kontingent for 2026.

Budgettet fremvises i den gule kolonne, og regnskabet fremvises i den blå kolonne. Året 2027 fremvises i den grønne kolonne.

Kontingentet for 2026 blev behandlet sidste år på generalforsamlingen. Kontingentet var 1 krone og 60 øre i forskel pr. m². Dette giver en indtægt på kr. 1.500.000 og i 2027 vil grundejerforeningen ende med en samlet indtægt på kr. 1.600.000.

Der er en variabel post, som er en bidragsyder. Dette er Skejbyvej 94, som ligger ud til Randersvej, og de betaler kr. 3.000.

Udgiftssiden:

Udgifterne går til blandt andet til sne og rydning. Tidligere blev denne post sat op til kr. 300.000, og i 2027 skal denne post sættes ned til kr. 200.000. På nuværende tidspunkt er der allerede brugt kr. 200.000 i 2026, men der er også en november og december måned, som er ukendt i forhold til udgifterne til sne, saltning og rydning.

Udgifterne til renholdelse er lavere, og udgør kr. 22.000. Dette skyldes kloakrensning i forskel fra 2025.

Udgifterne til renholdelse på stier ligger nogenlunde konstant med lille stigning.

Renholdelse af asfalt består af manglende reparationer på Ladefogedvej, og der kommer formegentlig en kreditnota, der hjælper. Der har været meget frost, og dette har medført, at reparationerne har været nødvendige.

Vedligeholdelse af grønne områder var der i 2025 afsat kr. 400.000 af. I 2026 er der afsat kr. 525.000, af til vedligeholdelse af grønne områder. Dette skyldes, at vi får en pæn prisforhøjelse på grund af en treårig aftale, der løb fra før krigen i Ukraine, og nu er udløbet, hvorfor prisen er steget.

Fornyelser og vedligeholdelser generelt er der afsat kr. 150.000 kr. hertil.

Reparationer og vedligeholdelse og hvad det omfatter af heraf, er der afsat 15.000 hertil.

Udgifter til administrationen består af advokatregninger og revisorregning. Der er afsat kr. 75.000 kr. hertil.

Godtgørelse til bestyrelsen er der afsat kr. 4.500 til formand og kasserer og kr. 2.800 for almindelige bestyrelsesmedlemmer. Der er mulighed for at sætte denne post op, men det er der ikke taget stilling til endnu.

Udgifterne ligger i år 2026 på kr. 1.300.000 og sidste år var der udgifter for kr. 1.900.000, som skyldtes donationerne.

Der regnes med indtægter på finansieringspapirer og værdipapirer.

Henlæggelsen til vejfonden er reguleret til 338.000 kr., og der overføres 104.000 til egenkapitalen i år.

Spørgsmål fra salen:

Medlemsrepræsentant: Hvor meget pr. kvadratmeter der skal betales i kontingent?

Bestyrelsesmedlem: I 2026 er det kr. 13,97, der skal betales pr. kvadratmeter i kontingent.

Medlemsrepræsentant: Er der henlæggelse til vejfonden i 2027. Vi synes det kunne være dejligt, hvis der ikke kommer en stigning i 2027, da stigningen ellers medfører et kontingent på kr. 15 pr. kvadratmeter.

Bestyrelsesmedlem: Det er ikke muligt at holde kontingentet nede på kr. 14 som i 2026 for 2027. Dette skyldes, at inflationen regulerer den endelige kontingentpris og udgifterne følger inflationen.

Medlemsrepræsentant: Kan man holde kontingentet nede ved at bruge noget af formuen fra værdipapirer og reserve, således man kan tage penge fra disse poster og udligne til kontingent, så den ikke stiger?

Bestyrelsesmedlem: Beregningerne viser, at der skal bruges kr. 250.000 om året til at udligne, hvilket vil være meget i forhold til, når der kommer uforudsigelige udgifter, såsom når asfalten skal skiftes og laves. Derfor kan pengene ikke bruges til nedsættelse af kontingent.

BESLUTNING:

Budgettet er vedtaget, da ingen ønsker at sende dette til afstemning.

7. Valg af formand

SAGSFREMSTILLING:

Nuværende formand er:

Thorkild Steenberg, Parcelforeningen Ladefogedvej

Spørgsmål fra salen:

Medlemsrepræsentant: Hvorfor skal der vælges en forperson hvert år?

Bestyrelsesmedlem: Valg af forperson årligt er reguleret i vedtægterne.

Dirigent: I vedtægternes § 10 stk. 6, nr. 6 er valg af forperson reguleret. Valg af forperson er et punkt på dagsorden til generalforsamlingen.

BESLUTNING:

Thorkild Steenberg er valgt som forperson, idet der ikke er andre kandidater.

8. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

SAGSFREMSTILLING:

Som bestyrelsesmedlemmer foreslår bestyrelsen:

Karl F. F. Fischer, Boligforeningen Ringgården afd. 29,

Steve Christensen, Boligforeningen AlmenBo afd. 35,

Bolette Jurik, Parcelforeningen Skejbytoften

Spørgsmål fra salen:

Medlemsrepræsentant: Der er der hedder Steve som ønsker genvalg, og Bolette vil gerne ind i foreningens bestyrelse, men sidste år fik et medlem ikke lov at stille op, fordi bestyrelsen var sat. Vi undrer os over, at én sidste år ikke kunne stille op på dagen for generalforsamlingen. Vi undrer over, hvorvidt der skal stilles et forslag 14 dage før valg til bestyrelsen.

Dirigent: Vi er her ikke for at beskæftige os med det, der skete sidste år.

Der vejledes om, at såfremt der er et forslag til bestyrelsesmedlem, skal dette forslag sendes senest 14 dage før generalforsamlingen, så medlemmerne (parcellforeningerne) forud for generalforsamlingen kan forholde sig til kandidaten. Det er generalforsamlingen, der skal bestemme, hvem der skal sidde i bestyrelsen.

Herudover består bestyrelsen af:

Ole Frederiksen, Almenbo afd. 37 (på valg i 2027)

Susanne Ernst, Abf. Skejbyparken (på valg i 2027)

Poul Lorensen, Parcelforeningen Skejbytoften (på valg i 2027)

BESLUTNING:

Dirigenten hører forsamlingen om der er modkandidater til de pågældende bestyrelsesmedlemmer. Der var ingen indsigelser eller forslag til modkandidater modtaget fra forsamlingen, hvorfor disse betragtes som genvalgt.

9. Valg af revisor

SAGSFREMSTILLING:

Bestyrelsen indstiller revisionsfirmaet Kovsted og Skovgård

BESLUTNING:

Forsamlingen foreslår ingen modkandidater, der er ingen indsigelser. Det nuværende og forslåede revisionsfirma blev valgt.

10. Eventuelt

SAGSFREMSTILLING:

Bemærkninger fra salen:

Medlemsrepræsentant: Jeg har læst referatet fra sidste år, at skelsagen har kostet grundejerforeningen mange penge, hvilket jeg ikke synes skal stå i et referat. Dette fik betydning for hævdsagen.

Medlemsrepræsentant giver bestyrelsen stor ros for sommerfesten sidste år, som de håber, bliver gentaget i år.

Medlemsrepræsentant: Har bestyrelsen spurgt kommunen i forhold til træerne over ved gården og træerne på kommunens grund?

Bestyrelsesmedlem: Bestyrelsen har været i kontakt med kommunen herom, og de prøver at undgå enhver udgiftskrone. Bestyrelsen har fået besked på, at Aarhus Kommune vil komme ud og kigge på det, men det sker ikke. Kommunen har en ordning, som siger at træerne ikke beskæres.

Medlemsrepræsentant: Træerne bliver ikke vedligeholdt mere.

Bestyrelsesmedlem: Det er kommunen, der ikke vil vedligeholde.

Medlemsrepræsentant: Gartneren har sagt, at de misligholdte træer vil knække, fordi de ikke er vedligeholdt.

Bestyrelsesmedlem: Kommunen ignorerer henvendelserne om risikotræer, og de er uforstående overfor, at der ikke sker noget – heller ikke fra gartneren.

Dirigent: Det lyder som om gartneren og kommunen er problemet i forhold til de misligholdte træer. Det handler om træer, hvor kommunen har vedligeholdelsespligten på, der er misligholdt, hvorfor de bør anmeldes som farlige overfor kommunen.

Det bør overvejes at få en mail fra gartneren, hvor i træerne beskrives som farlige og videreformidle mailen til kommunen.

Generalforsamlingen var afsluttet kl. 21.40

Dirigent:

Troels Miltoft
Advokat

I bestyrelsen:

Thorkild Steenberg
Forperson

Ole Frederiksen
Næstforperson

Poul Lorensen
Kasserer

Susanne Ernst
Bestyrelsesmedlem

Karl F. F. Fischer
Bestyrelsesmedlem

Steven Christensen
Bestyrelsesmedlem

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

  Poul Lorensen e9f5e84c-eff3-47c4-ac5f-91bb1aba4931 2026-04-16 09:15:34Z	  Susanne Merete Ernst 879bb164-2434-418d-a58b-2b6b7e9040da 2026-04-16 09:16:34Z
  Thorkild Sander Steenberg 0fdb20d4-6bc8-4b9f-8592-0fc40b125a15 2026-04-16 10:25:58Z	  Troels Miltøft Advokat e731d09e-cde8-497d-b26d-c89cbedb0159 2026-04-16 14:04:53Z
  Steve Christensen 7193b9e6-3788-4cd5-b461-6071ada8e14c 2026-04-16 14:22:49Z	  Karl Frederik Færch Fischer 6e7a3e32-4268-444f-9491-f40a65725d18 2026-04-16 19:47:40Z
  Ole Bruno Frederiksen 3ec43f12-b41e-4801-b056-240b57fe5132 2026-04-20 14:54:53Z	



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Dokumenter i transaktionen

Referat af ordinær generalforsamling 2026 - 14.04.2026 (1).pdf SHA256:
154f51eb584c0b6316b8cece259a73e37167d7a9497b9d2cf56284bb8d60cc1b

Addo Sign identifikationsnummer: 0008e799-eb32-4fc3-bee0-a0edd028bd8b



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.