



Ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen "Børup"

*Torsdag d. 3. april 2025 kl. 19.30 på Tranbjergskolen,
Afdeling Kirketorvet i den gamle kantine*

Dagsorden:

1. Valg af dirigent

2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år

3. Fremlæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse

4. Indkomne forslag

- Indkomne forslag fra bestyrelsen: Ny vedtægt vedrørende ejendomsskat af fællesarealer
- Forslag til vejbump på GA

5. Fremlæggelse af budget for indeværende år samt fastlæggelse af kontingent

Der indstilles til uændret kontingent

7. Valg af bestyrelse:

I år er følgende poster på valg:

Kasserer, Carsten K. Mortensen

Genopstiller

Sekretær, Trine Dalkvist

Genopstiller

Grønne områder, Søren Rosborg

Udtræder – Nyt medlem vælges

Veje & stier, Christoffer Thimsen

Udtræder grundet fraflytning – Nyt medlem vælges

8. Valg af suppleanter:

Suppleant, Poul G Madsen

Genopstiller

Suppleant, Leif Manø

Genopstiller

9. Valg af revisor og revisorsuppleant

Revisor, Kaj Kristensen

Genopstiller

Revisor Suppleant Keld Hasle

Genopstiller

10. Eventuelt

Referat fra generalforsamling i Grundejerforeningen Børup

33 fremmødte og ingen fuldmagter.

1) Valg af dirigent

Niels Jørgensen godkendt som dirigent. Det blev konstateret at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og dermed beslutningsdygtig.

2) Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år

Formand Robert T Christensen aflagde bestyrelsens beretning:

Pasningen af de grønne områder

I december mødtes vi til den årlige gennemgang med vores gartner Skovtop, hvor vi gennemgik og



justerede de årlige opgaver.

I årets løb har vi fået en del henvendelser omkring græsklipningen, som vi også denne sæson har drøftet med Skovtop. Særligt har vi drøftet græsklumper som er svært at undgå når der er våde perioder og græsset må slås. Vejret bliver løbende vurderet af Skovtop, da græsset jo lystigt gror videre uanset.

Større beskærings opgaver

I årets løb har vi haft et par træer som er blevet fældet, samt etableret to felter med højt græs. Vi har dog besluttet at vi i løbet af i år nedlægger de 2 felter igen.

Til vores årlige møde aftalte vi at skære nogle af de til fælleshuset omkringliggende buskadser helt i bund samt fælde nogle af de store træer langs med store Børupvej. Dette udføres i løbet af foråret.

Vild med Vilje

Vi har været så heldige at få tildelt blomsterfrø fra kommunens frøpulje og har derfor indhentet tilbud på at fjernet græs og sået frøblandingen her i år.

Fælleshuset

I maj måned startede vi med at få rensset fælles huset for alger inden vi i august fik malet huset så det igen ser fint ud. Vi fik ligeledes lavet en fin inddækning rundt om den nye port vi fik monteret sidste år.

Bordebænke sæt

Vi har i årets løb kasseret et par bordebenke sæt og vurderer at anskaffe et par nye.

Asfalt på veje og stier

I foråret fik vi repareret de løse brosten, hvor sneploven havde fået løsnet dem og så havde vi NCC til at udføre et par mindre asfalt reparationer.

I efteråret var vi rundt og rette nogle af stikvejenes vejskilte, som stod skæve i jorden.

Vi har planlagt at inspicere området og vurderet det aktuelle behov for asfalt reparationer og revneforseglinger, som vi skal have udbedret i år.

Fejning af veje og rensning af sandfang

Vi fik i foråret rensset sandfangene/ vej ristene og har vurderet at der ikke er noget behov herfor i 2025.

Snerydning og saltning

I år har vi efter at have indhentet tilbud fra adskillige leverandører, valgt at skifte til Havemand Aarhus Aps for snerydning og saltning af vores område. Vi har i løbet af vintersæsonen foretaget lidt småjusteringer af deres service, som indtil videre kører upåklageligt og vi har ikke registreret de store sure opstød og tilkendegivelser om mangelfuld service.

Skødetilskrivning grundejerforeningen

Skødetilskrivningen er langt om længe faldet på plads og aftalen er underskrevet af begge parter. Undervejs i forløbet har vi haft en advokat ind over for at sikre os at kommunen fik det hele med



og haft en landmåler ude og måle arealet op i det nordvestlige hjørne ved transformatorstationen. Landinspektøren har været forbi og fået det sidste på plads. I marts i år fik vi således underskrevet og tinglyst skødetilskrivningen til grundejerforeningen så det langt om længe er på plads. Dog mangler lidt detaljer at komme på plads inden sagen kan helt afsluttes.

Grundskyld

Som vi nævnte sidste år, har staten varslet indførelsen af grundskyld for fællesområder startende fra 2025. Vi har forespurgt vurderingsstyrelsen om hvad det vil beløbe sig til for os, men fik i Maj 2024 følgende svar tilbage: "Vi kan desværre ikke svare på om fællesarealet i fremtiden vil blive vurderet og hvordan vurderingen kommer til at se ud. Lige nu er fællesareal vurderet til kr. 0 og derfor opkræves der ikke grundskyld" Bestyrelsen har derfor for at være fremsynet stillet et forslag om en tilføjelse til vedtægterne, så det klart fremgår hvad der skal betales i ejendomsskat. Vi kommer tilbage til flere detaljer herom under punkt 4 indkomne forslag.

Fastelavn

I år bestod fastelavn udvalget af to gengangere fra sidste år, Sidsel Bøndergaard og Trine Dalkvist, som hjalp med til at afholde årets fastelavn arrangement i grundejerforeningen, hvor ca. 80 grundejere i fællesskab slog katten af tønden. Stor tak til de frivillige.

Facebook

Vi har i år øget antallet af tilmeldte med 25, så vi nu er oppe på 286 tilmeldte til grundejerforeningens Facebook gruppe. Vi opfordrer alle grundejere til at tilmelde sig, så i kan holde jer løbende orienteret om hvad der rør sig i foreningen.

Strandborg (AI2bolig)

Som vi informerede om på forrige generalforsamling, har afd 314 fortsat ingen lokalbestyrelse, men kun boligforeningens advokat som deres midlertidige kontakt punkt. Vi har rykket dem og afventer nærmere.

Legepladserne

Efter sidste års generalforsamling valgte legepladsudvalget at indstille arbejdet, da de fandt det meget demotiverende at bruge så meget tid og energi på at klargøre legepladsprojektet inklusiv multibane. Bestyrelsen har i årets løb arbejdet videre med en mulig løsning samt en bedre finansiering, hvor den enkelte grundejer ikke behøver skulle til lommerne med egenbetaling. Bestyrelsen arbejder videre med projektet og bruger året i år på at ansøge fonde om støtte til at kunne præsentere forslaget på nyt på næste generalforsamling med henblik på mulig realisering af projektet i 2026.

I år har vi udskiftet kantpuden på trampolinen med en ny, repareret det lille legetårn nede på den store legeplads og ellers udført mindre løbende vedligeholdelses opgaver på vores legeredskaber.

Generelle henvendelser

Det vil være en stor hjælp for bestyrelsen at når der rettes henvendelse om diverse opgaver eller mangler at der skrives på hvilken adresse henvendelsen går på. Samt at der medsendes billeder af problemet, sammen med en beskrivelse.



Vi opfordrer til, at rette henvendelse direkte til den ansvarlige for f.eks. grønne områder, snerydning mv. (mail fremgår af hjemmesiden) i stedet for at lave Facebook opslag med ting man ikke er tilfreds med. Herved sikres direkte kommunikation og afklaring med rette vedkommende.

Tak for det :-)

Kommentarer og spørgsmål:

BV75 – Vild med vilje er det værd at bruge penge på det?

Bestyrelsen: Vi har været heldigt at få tildelt en frøpulje fra Aarhus Kommune og vil løbende vurdere behovet for gensåning for at sikre os at området bliver holdt og blomstre.

Området der er udpeget, er overfor regnvandsbassinet ved den store legeplads.

Hvad sker der med de træer der er plantet mellem stien og GA?

Bestyrelsen: Det er kommunens område og deres ansvar. Vi opfordrer til at I henvender jer til kommunen ved spørgsmål. Det er ærgerligt at der er så få træer der ser ud til at klare sig i det høje græs.

Beretning godkendt af forsamlingen

3) Fremlæggelse af det reviderende regnskab til godkendelse

Kasserer Carsten Mortensen fremlagde 2024 regnskaberne for grundejerforeningen.

Drift 2024

Indtægterne fra kontingent er som forventet 527.677 KKR. Renteindtægterne er incl kursregulering 8.323 KKR. Indtægterne fra Aura fungerer fint, hvor der bliver doneret 2 øre pr kWh til grundejerforeningen, hvis det er valgt. Indtægterne har været lidt lavere i år end tidligere. I 2025 har der været indtægter fra Aura på 1266,50.

Udgifter til beskæring og pasning af grønne områder er vores største udgift på 217.688 KKR. I år har vi brugt rigtig mange penge på snerydning stier 66.556 KKR, grundet de store snemængder først på året 2024. På diverse har vi en udgift på 18.437 KKR til advokater, den første regning siden skødetilskrivningen startede. Vi har en hensættelse af 40.000 KKR til større beskæringsopgaver. I 2024 er der blevet brugt 53.131 KKR. Dette merforbrug har stået på de seneste fem år. Med antallet af henvendelser omkring ønske om større beskæringsopgaver fra grundejerne ser vi frem mod at hæve hensættelsen i næste års budget.

Overskud fra 2024 blev på 130.456 KKR. Med overskuddet fra tidligere år på 268.299 KKR opnår vi en egenkapital på ca 398.755 KKR.

Kommentarer og spørgsmål

Ingen.

Veje 2024

Indtægterne fra kontingent er som forventet 194.085 KKR. Derudover har vi renteindtægter på 27.015 KKR. Det giver en samlet indtægt på 221.100 KKR.



Af udgifter har vi i 2024 brugt 72.652 KKR på snerydning, grusning og fejning. Dertil har vi fået lavet asfaltarbejde og øvrige reparationer for 27.280 KKR. I forbindelse med skødetilskrivningssagen har vi en udgift til advokat, som er delt med driften og giver en udgift på 18.437 KKR til hver. Dertil har vi en udgift til depot- og udskriftsgebyrer på 1.257 KKR.

Overskuddet blev på 101.472 KKR, hvilket sammen med overskud fra tidligere år på 1.678.814 KKR og kapitalbevægelser på 47.908 KKR giver os en samlet egenkapital på 1.828.195 KKR.

Nedenfor er indsat en oversigt over Grundejerforeningens obligationsbeholdning samt obligationernes effektive rente, som kasserer Carsten Mortensen, gennemgik på mødet.

Obligationsbeholdning

Navn	Beholdning	Kurs	Gns. købskurs	Købsværdi i valuta	Ureal. G/T i valuta	Kursværdi
Obligationer						1.762.242,90
0,5 RD 22S SA 40	143.482,54	83,160	100,300	143.913,31	- 24.593,23	119.320,08
1 RD 10F AP 26RF	400.000,00	98,930	96,861	387.447,06	8.272,94	395.720,00
1 RD 10F JA 27RF	100.000,00	98,170	97,847	97.847,75	322,25	98.170,00
1,0 RD 22S SA 40	100.010,27	86,880	101,512	101.522,47	- 14.633,55	86.888,92
1,0 RD 23S SA 50	264.928,04	77,220	101,095	267.831,50	- 63.254,07	204.577,43
1,5 RD 23S SA 50	165.661,44	82,120	101,401	167.983,80	- 31.942,63	136.041,17
1,5 RD 27S SA 50	192.355,06	80,214	101,382	195.014,59	- 40.718,90	154.295,69
2 RD 23S SA 50	234.329,13	86,970	100,280	234.985,86	- 31.189,82	203.796,04
3,0 RD 20S SA 36	125.000,00	99,619	99,699	124.624,50	- 100,75	124.523,75
4 RD 23D 2035	49.419,82	101,600	112,017	55.359,00	- 5.148,46	50.210,54
4,0 RD 22S SA 46	97.069,38	100,564	100,550	97.603,70	13,15	97.616,85
5,0 RD 23S SA 53	89.025,93	102,310	99,099	88.223,82	2.858,61	91.082,43
Total						

Grøn = korte oblg. T.kr. 544 (begrænset løbende udtrækning)
Gul = mellem lang T.kr. 331 (alle med løbende udtrækning)
Blå = lange oblg. T.kr. 888 (alle med løbende udtrækning)



Obligationernes effektive rente

Værdipapir	Valuta	Gennemsnitskurs alle handler	Eff. rente 0%
▶ 0,5 RD 22S SA 40	DKK	82,200	3,12
▶ 1 RD 10F AP 26RF	DKK	99,000	1,99
▶ 1 RD 10F JA 27RF	DKK	97,640	1,98
▶ 1,0 RD 22S SA 40	DKK	87,500	2,95
▶ 1,0 RD 23S SA 50	DKK	76,548	3,35
▶ 1,5 RD 23S SA 50	DKK	78,200	3,33
▶ 1,5 RD 27S SA 50	DKK	82,290	3,34
▶ 2 RD 23S SA 50	DKK	86,760	3,40
▶ 3,0 RD 20S SA 36	DKK	100,000	3,11
▶ 4 RD 23D 2035	DKK	102,500	3,70
▶ 4,0 RD 22S SA 46	DKK	99,050	3,99
▶ 5,0 RD 23S SA 53	DKK	102,500	4,82

Kommentarer og spørgsmål

Hvad med tilstanden af kloaknettet?

Bestyrelsen: Noget af det er Aarhus Vands andet er vores. Vi har ikke kendskab til deres tilstand. Vi har ikke sat penge af til andet end asfalt.

Regnskabet godkendt af forsamlingen

4) Indkomne forslag

Indkomne forslag fra bestyrelsen: Ny vedtægt vedrørende ejendomsskat af fællesarealer

§10 stk. 1b Pålagt ejendomsskat for grundejerforeningens fællesarealer fordeles ligeligt på alle boligenheder og opkræves særskilt. Reduktion i h.t. §10 stk. 1a gælder ikke for ejendomsskat. Beløbet pr. boligenhed oprundes til nærmeste hele krone. Hvis beløbet er under kr. 250 pr. år pr. boligenhed opkræves det på en gang, og når det overstiges, opkræves det kvartalsvis sammen med kontingentet. Hvis den samlede grundskyld er under kr. 10.000 opkræves den ikke, men afholdes over grundejerforeningens drift.

Beregning på vores ejendomsskat ved en vurdering på (gæt) kr. 2.000 pr. kvm. (ud fra den foreløbige vurdering har jeg en kvm. pris på ca. kr. 2.350).

Vi har 49.199 kvm.

D.v.s. grundværdi 98.398.000, som reduceres med 20% (forsigtighed) til 78.718.400, der igen reduceres til 1/10 = kr. 7.871.840. Grundskyldspromillen i Aarhus er 6 = kr. 47.231,04.

Dog må det 1. år alene være 4,75% af grundskylden på de kr. 47.231,04, svarende til kr. 2.243,47.



Men det må det også stige med hvert år til vi rammer de godt kr. 47.000, som jo nok vil stige yderligere pga. højere vurdering eller højere grundskyldspromille.

Med 302 samlede boligenheder vil den endelige grundskyld være kr. 157, men for 2025 alene kr. 8.

Fra Vurderingsportalen:

Når vi fastsætter grundværdien for et rekreativt areal, tager vi udgangspunkt i metoden til vurdering af parcel- og rækkehuse og nedjusterer herefter kvadratmeterprisen til en tiendedel af kvadratmeterprisen for parcel- og rækkehuse.

Generalforsamlingen havde ikke 50% fremmødte medlemmer og var dermed ikke beslutningsdygtig. Bestyrelsen ønsker ikke at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, for at få det vedtaget, men vil lade det være til orientering det arbejdes på denne justering af vedtægterne og at vi til næste generalforsamling vil skulle stemme om forslaget.

Det blev diskuteret om der kunne stemmes om vedtægtsændringer på det ordinære møde, som ikke var beslutningsdygtig, da 50% af medlemmerne ikke var fremmødt jf § 9, stk.3. Vedtægterne blev tolket som, at der skal være 2/3 af de fremmødte der stemmer for forslag til vedtægtsændringer, før de kan tages op på den ekstraordinær generalforsamling.

Indkomne forslag fra GA 190 vedrørende ønske om etablering af vejbump.

Vi vil gerne foreslå, at der opføres vedbump flere steder på villavejene på Grønløkke Allé siden. Vi bor i nr. 190 og vil ikke have noget imod at have et foran vores hus.

Vi har erfaret at flere kører meget stærkt forbi og dette er lidt bekymrede, når man har helt små børn.

Vi tænker derfor, at ved at opføre et par enkelte vejbump, at det kunne få folk til at sænke hastigheden.

Det er ikke de helt små stikveje, der tænkes på, men måske 1 bump til hver side, hvor man kører ind til området.

På generalforsamlingen var der bred forståelse af problemet og et ønske om at finde en løsning herpå. Der er ingen der ønsker vejbump, men endnu mindre at der sker færdselsuheld med evt påkørsler. Alternativer til vejbump blev derfor diskuteret.

- Opfordring til at tale med naboer om problemet og dele budskabet via Facebook gruppen. Dette vil dog ikke løse problemet med besøgende i området.
- Lave alternativ skiltning til de legene børn – evt med fysisk trehjulet cykel eller lignende på stikvejene.
- Ændring af fartgrænsen til 20 km/t
- Lave indsnævring vha blomsterbede for at sænke farten uden vejbump. Her skal der tages højde for at beredskab, skraldebiler mm stadig skal kunne køre på vejene.



Det blev aftalt at bestyrelsen vil tage fat i problematikken med følgende prioritering:

- Lave FB-opslag omkring problematikken med opfordring til at sænke farten.
- Undersøge muligheden for at ændre fartgrænsen i villakvarteret.
 - o Hvis muligt vil dette blive aktiveret
- Undersøge muligheden for at etablere indsnævring på sidevejene
 - o Afventer effekten ved sænket fartgrænse
- Undersøge muligheden for etablering af vejbump
 - o Ses som en sidste løsning hvis de foregående tiltag ikke er mulige eller har den ønskede effekt.

5) Fremlæggelse af budget for indeværende år samt fastlæggelse af kontingent

Kasserer Carsten Mortensen fremlagde 2025 budgettet for grundejerforeningen.

Kontingentet vil blive fastholdt på 750 KKR pr kvartal.

Drift 2025

Udgifter til vedligeholdelse og snerydning af stier vil blive sat til 50.000 KKR, da vi ikke ser frem mod store vedligeholdelsesudgifter. 25.000 KKR er sat af til vedligeholdelse af legeredskaber og fælleshus. I år har vi også en post til vild med vilje projektet, hvor vi har modtaget blomsterfrø fra kommunen og har afsat 45.000 KKR til at klargøre området foran regnvandsbassinet ud mod legepladsen til såning. De resterende poster er stort set enslydende med tidligere. Dog er der en lidt større udgift til skødetilskrivning hvor der vil være betaling af advokat og landinspektør.

Veje 2025

Til snerydning, grusning og fejning af veje er der afsat 70.000 KKR. 50.000 KKR er afsat til asfaltarbejde og reparationer. Disse penge til asfaltarbejde bruges for at udskyde det store asfaltarbejde.

Kommentarer og spørgsmål

BV245 Er det nok vi sætter til side mht asfalteringsarbejde – bør der sættes mere til side for at dække de store omkostninger og evt prisstigninger?

Bestyrelsen: Kontingentmæssigt ligger vi på niveau er vurderingen. Vi kan ikke løbende indhente tilbud for at vurdere. På sigt kan vi lave om på fordelingsnøglen mellem drift og veje, hvis vi ser et behov for det – hvis fordelingsnøgle på vejene forøges vil Strandborg ikke bidrage med mere, da de kun indbetaler til driften



7) Valg af bestyrelse

Kasserer, Carsten K. Mortensen

Genopstiller

Genvalgt

Sekretær, Trine Dalkvist

Genopstiller

Genvalgt

Veje og stier, Christoffer Thimsen

Fratræder

Youssef Zerdest

valgt

Grønne områder Søren Rosborg

Fratræder

Rene Ingermann

valgt

8) Valg af suppleanter

Suppleant, Poul G Madsen

Genopstiller

Suppleant, Leif Manø

Genopstiller

Begge genvalgt

9) Valg af revisor og revisorsuppleant

Revisor, Kaj Kristensen

Genopstiller

Revisor suppleant, Keld Hasle Jakobsen

Genopstiller

Begge Genvalgt

10) Eventuelt

112GA: Der er støj fra GA både på grund af at højen synker og på baggrund af fartgrænsen på 60 km/t. Opfordring til at bestyrelsen sammen med Tranbjerg Fællesråd kunne henvende sig for at få lavet tiltag for at minimere støjgenerne.

BV75: Er der foretaget mere mht jordhøjen ud mod GV som blev nævnt på sidste års GF.

Bestyrelsen: GA er blevet betegnet som en gennemfartsvej og derfor er fartgrænsen på 60 km/t blevet sat. Angående højen, der har sat sig igennem årene, har vi et udestående fra sidste år, med at undersøge hvad der kan gøres for at udbedre.



Grundejerforeningen Børup

c/o Carsten K. Mortensen
Børupvej 107
8310 Tranbjerg J

Regnskab for Grundejerforeningen Børup

Regnskab for Grundejerforeningen Børup - Vejkonto

Driftsregnskab 2024

Indtægter:		Budget kr. 1.000
Kontingent	527.677,50	528
Renteindtægt incl. kursregulering	8.323,34	5
Aura fælles el	1.266,50	2
Samlede indtægter	537.267,34	535
Udgifter:		
Pasning mv. grønne områder	217.688,39	240
Vedligeholdelse og snerydning stier	66.556,25	60
Vedligehold. Legeredskaber og fælleshus	24.290,88	25
Forsikring	2.957,08	3
Opkrævningservice, hjemmeside, kontor mv.	11.773,92	14
Bestyrelse/generalforsamling	21.504,36	22
Diverse (incl. Arrangementer)+skødesag advokat	22.040,25	15
Samlede udgifter	366.811,13	379
Hensat større beskæringsopgaver	40.000,00	40
heraf anvendt til beskæring i 2024	53.131,25	
Overskud 2024	130.456,21	116
+ Overskud fra tidl. år	268.299,66	
Egenkapital ultimo 2024	398.755,87	

Status pr. 31/12-2024

Aktiver:	
Bankindestående	41.683,10
Obligationer	398.504,00
Tilgode vejkonto	6.605,10
Aktiver i alt	446.792,20
Passiver:	
Egenkapital	398.755,87
Øvrige kreditorer	0,00
Hensat større beskæringsopgaver	48.036,33
Passiver i alt	446.792,20

Godkendt af revisionen:

Niels Jørgensen

Kaj Kristensen

Driftsregnskab 2024

Indtægter:		Budget kr. 1.000
Kontingent	194.085,00	189
Renteindtægter	27.015,85	27
Samlede indtægter	221.100,85	216
Udgifter:		
Snerydning, grusning og fejning	72.652,76	70
Depot- og udskriftsgebyrer mv.	1.257,57	2
Asfaltarbejde og øvr. reparationer	27.280,90	50
Skødesag - advokat	18.437,50	
Samlede udgifter	119.628,73	122
Overskud for 2024	101.472,12	94
+ overskud fra tidl. år	1.678.814,53	
+ kapitalbevægelser	47.908,51	
Egenkapital ultimo 2024	1.828.195,16	

Status pr. 31/12-2024

Aktiver:	
Bankindestående	81.926,16
Obligationer	1.752.874,10
Aktiver i alt	1.834.800,26
Passiver:	
Egenkapital	1.828.195,16
Skyld til grundejerforeningen	6.605,10
Skyld leverandører	-
Passiver i alt	1.834.800,26

Godkendt af revisionen:

Niels Jørgensen

Kaj Kristensen



Grundejerforeningen Børup

c/o Carsten K. Mortensen

Børupvej 107

8310 Tranbjerg J