

Bestyrelsens beretning til ordinær generalforsamling 2024

Ejerforeningens vedtægt

På sidste års generalforsamling blev der vedtaget en ny vedtægt for Ejerforeningen, og den blev tinglyst d. 16. august 2023. Dette års generalforsamling holdes derfor efter den nye vedtægt. Den nye vedtægt betyder bl.a. følgende ændringer i forhold til tidligere:

- Vedligeholdelsesplan for indeværende år og oplæg til vedligeholdelsesplan for næste år skal forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- Budgettet for indeværende år skal forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- Suppleanter til bestyrelsen vælges altid for en 1-årig periode.
- Enhver lejlighedsejer kan kun stemme pr. fuldmagt for én anden lejlighedsejer. Hvis man ejer 2 enheder f.eks. en lejlighed og en garage, har man ret til at stemme med fuldmagter fra 2 lejlighedsejere og så fremdeles – der henvises til vedtægternes §12, stk. 2, sidste sætning.

Mødeaktivitet m.m.

I 2023 er der afholdt 6 bestyrelsesmøder. Referater af møderne findes på www.vestervang1.dk (Se Information → Bestyrelsesmøder). Herudover har bestyrelsen holdt nogle få korte arbejdsmøder, møder med håndværkere o.l.

Generalforsamlingen blev afholdt d. 19. april 2023. Generalforsamlingsmaterialet samt referat findes på www.vestervang1.dk (Se Information → Generalforsamling).

Der blev afholdt møde med beboerne i januar 2023 samt et særligt møde med interesserede beboere i juni om cykelparkering. Ligeledes blev der i juni holdt et fællesmøde med naboejerforeningerne i Vestervang.

Ejendommens drift

El måles og afregnes individuelt. Elforbrug til fællesinstallationer androg i 2022 82.287 kWh, mens elforbruget i 2023 androg 82.930 kWh. Varme måles fælles, men fordeles dels i henhold til opsatte målere, dels i henhold til faste nøgletal. Det samlede varmekonsum til rumopvarmning og varmtvandsproduktion i fyringssæsonen 2021-22 var 1.757 MWh, mens forbruget i 2022-23 var 1.631 MWh. Målt med graddage var fyringssæsonen 2022-23 ca. 4,3% koldere end fyringssæsonen 2021-22, så der må være blevet sparet på varmen.

For vand er der fælles måling og afregning. I 2020 var vandforbruget 10.516 m³, i 2021 var forbruget 9.837 m³, i 2022 var det 9.464 m³ og i 2023 var det 8.928 m³. De faldende tal over de 3 år tyder på, at læksekringsystemet har stor betydning for at begrænse utilsigtet vandforbrug. Den besparelse på ca. 1000 m³/år, der er fra 2020 til 2023, kan omregnes til en økonomisk besparelse på mere end 50.000 kr./år.

Ejerforeningens læsikringssystem er ret fintfølede, så selv mindre udslip af vand (f.eks. et løbende toilet eller en dryppende vandhane) kan føre til en alarm med afbrydelse af vandforsyningen til følge. Ejerforeningen må derfor fortsat opfordre alle beboere til at være opmærksomme herpå og at få repareret toiletter og vandhaner, hvis der er behov derfor.

Bestyrelsen har i året forestået den almindelige drift af Ejerforeningen, har behandlet spørgsmål fra beboerne og har herunder bl.a. givet rådgivning ifm. renovering og ombygning af lejligheder.

Ejerforeningens energimærke er gyldigt indtil maj 2024 og kan findes på www.vestervang1.dk under "Officielle Dokumenter". En ny energimærkerapport er under udarbejdelse af Rambøll A/S og forventes klar i slutningen af marts. *[I skrivende stund er den nye energimærkerapport modtaget. Energimærket er blevet forbedret fra F til D. Forbedringen skyldes dels bedre data om ejendommen, dels en forbedret beregningsmodel. Bestyrelsen vil behandle rapporten på første møde efter generalforsamlingen. Derefter vil rapporten blive gjort tilgængelig på www.vestervang1.dk].*

I efteråret 2023 indførte Aarhus Kommune nye regler for affaldssortering. Den væsentligste ændring for os var, at det affald, som hidtil er kommet i skakten, nu skal opdeles i forskellige affaldskategorier samt restaffald. Restaffald skal fortsat i skakten, hvorimod de øvrige affaldskategorier skal i de affaldskuber, der er opstillet nord for altangangshuset. Bestyrelsen skal indskærpe, at reglerne for håndtering af affald skal overholdes, se gældende husorden. Specielt skal det bemærkes, at affaldscontaineren på den vestligste parkeringsplads kun er til brændbart affald. Det er bestyrelsens opfattelse, at beboerne har taget godt imod den nye affaldsordning, og at den fungerer efter hensigten.

Den daglige drift af ejendommen varetages af vicevært Carsten Rasmussen og ejendomsassistent Carsten Holm Sørensen. Bestyrelsen værdsætter de gode ideer og forslag, som begge er kommet med i årets løb, og vi er i det hele taget særdeles godt tilfreds med indsatsen. Bestyrelsen vil gerne på medlemmernes vegne sige stor tak til dem begge.

Ejendommens vedligeholdelse

Følgende større vedligeholdelses- og fornyelsesprojekter er gennemført i 2023:

- Fugning af gavle i terrassehus inkl. "indvendige" gavle ved trappe til plænen.
- Nye ruder i vaskeri
- Maling af opgange i terrassehus
- Belægninger til nye affaldskuber
- Forberedelse af fornyelse af fælles vandrør i terrassehuset
- Tilstandsrapporten for ejendommene er blevet opdateret.
- Etablering af ladestationer til elbiler/plug-in hybridbiler.

I 2024 planlægges der gennemført følgende vedligeholdelses- og fornyelsesprojekter:

- Udskiftning af fælles vandrør i terrassehuset
- Vandindsivninger visse steder i terrassehuset
- Haveanlæg – bede på plænen og ud for terrassehuset
- Diverse mindre tagreparationer
- Fornyelse af energimærkerapport
- Delvis opfriskning (maling) af opgange 39, 40 og 41
- Duepigge på skillemure mellem terrasser i terrassehuset.

Planlægningen af den langsigtede vedligeholdelse af bygninger og arealer tager udgangspunkt i en tilstandsrapport udarbejdet af det rådgivende ingeniørfirma Rambøll. Rapporten opdateres ca. hvert 5. år og er senest blevet opdateret i november 2023. Hvert år gennemgår bestyrelsen rapporten, sammenholder den med anden aktuel viden om ejendommen og beslutter på det grundlag og ud fra de økonomiske muligheder, hvad der skal sættes i gang i kalenderåret. Interesserede kan se tilstandsrapporten på www.vestervang1.dk.

Bestyrelsen har gennemgået den nye tilstandsrapport. Indledningsvis bemærkes det, at tilstandsrapporten siger:

”Udvendig fremstår bebyggelsen med tilhørende udenomsarealer omkring bygningen som et pænt og velvedligeholdt byggeri.

Bygningseftersynet gav dog anledning til bemærkninger omkring enkelte bygningsdele som blev registreret med svigt eller skade.

Bygningen vurderes for nuværende uden behov for akutte opretningsmangler og skader. Der er flere mindre renoveringer, der med fordel kan udføres over de kommende år, der kan minimere følgeskader. Følgeskader er dog ikke fatale, da de fleste er på udenomsarealer.”

De mindre renoveringer omtalt i ovenstående afsnit er inkorporeret i bestyrelsens vedligeholdelsesplaner for de kommende år.

En særlig opgave er vedligeholdelsen af faldstammer og stigestrenge (koldt og varmt vand, fjernvarme) i altangangshuset.

Mht. renovering af faldstammer er det klart, at strømpeforing er at foretrække både ud fra et økonomisk synspunkt, og fordi den kan gennemføres med begrænsede gener for beboerne.

Udskiftning af vandrør og fjernvarmerør vil kræve adgang til installationsskakterne i hver enkelt lejlighed, og det vil være nødvendigt at lukke til forsyningen til den streng, der arbejdes på, i en periode. En sådan udskiftning vil derfor blive en kompleks og bekostelig opgave.

Alternativet til en komplet rørudskiftning vil være at fortsætte med den nuværende tilgang, hvor Ejerforeningen ifm. lejlighedsrenoveringer udskifter relevante dele af de fælles ledninger i skakten for den pågældende lejlighed.

Bestyrelsen har besluttet, at den efter generalforsamlingen vil benytte 2024 til at arbejde dybere med denne sag mhp. at komme med en indstilling til generalforsamlingen i 2025.

Baseret på ovennævnte rapport samt på bestyrelsens skøn må det forventes, at der i den kommende tiårsperiode skal bruges 1.000.000 – 2.000.000 kr. pr. år på fornyelser og vedligeholdelse af bygninger og installationer. Dog vil der i nogle år være en lav aktivitet for at kunne gennemføre omkostningskrævende aktiviteter i andre år. Hvis en komplet rørudskiftning i altangangshuset besluttet, må det forventes, at de årlige udgifter til vedligeholdelse vil blive i den høje ende af ovennævnte skøn.

Ladestandere til elbiler

Ladestanderanlægget er nu i tilfredsstillende drift. Bestyrelsen skal anmode om, at beboerne respekterer parkeringsreglerne ved ladestanderne. Fire ladebokse er forsynet med et skilt, hvoraf det fremgår, at disse er forbeholdt elbiler, der er under opladning. Ved de øvrige seks ladebokse må ikke-elbiler parkere, hvis der ikke er parkeringsplads at finde andre steder. Bestyrelsen vil løbende justere antallet af ladebokse reserveret til elbiler, efterhånden som behovet vokser.

Som kompensation for de reserverede pladser til elbiler under opladning, har Ejerforeningen oprettet fire parkeringsmuligheder på den vestligste parkeringsplads: 2 pladser er oprettet ved at fjerne et ringe benyttet cykelstativ, 2 pladser er oprettet ved at tillade parkering over for affaldscontaineren i aften- og nattetimerne samt i weekenden.

Internet på fiber

Et antal beboere har efterspurgt mulighed for at få internet på optisk fiber i ejendommen til erstatning for eller supplement til den nuværende internetforbindelse via kabel-TV-net (coax)-nettet. Bestyrelsen har indgået aftale med TDC Net om at få installeret fibernet vederlagsfrit i bygningerne. Installationen vil blive påbegyndt i april 2024, og der vil blive udsendt information herom til beboerne.

Ejerforeningens administration m.m.

Ejerforeningens administration varetages af Kenneth K. Sørensen, Tangens Aps, i samarbejde med formanden og kassereren. Der er et godt samarbejde, som bestyrelsen siger Kenneth tak for.

Økonomi

I nærværende redegørelse for Ejerforeningens økonomi fremhæves de væsentligste bevægelser i regnskabsåret. Årsrapporten indeholder det detaljerede regnskab.

Resultatopgørelsen for 2023 viser et overskud på ca. 19.000 kr. mod et budgetteret overskud på ca. 16.000 kr. Der er overført 450.000 kr. fra Grundfonden, dvs. 150.000 kr. mindre end det planlagte beløb på 600.000 kr. De største afvigelser fra budgettet er et reduceret forbrug på forbrugsudgifter (bortfald af elafgift i 1. halvår 2023) og vedligeholdelsesprojekter, mens forøgede udgifter til almindelig vedligeholdelse trækker i den modsatte retning.

Ved udgangen af 2023 udgør Ejerforeningens henlæggelser fra tidligere år samt kapitalen i grundfonden i alt ca. 2,89 mio. kr., hvilket er ca. 0,54 mio. kr. mere end i sidste års regnskab.

Med baggrund i budgettet for 2024, samt forventningerne til fremtidige vedligeholdelsesprojekter har bestyrelsen besluttet, at indbetalingerne til fællesudgifter skal stige med 10 kr. pr. fordelingstal pr. måned fra og med 1. juli 2024. Indbetalingen til Grundfonden fastholdes uændret. Med dette budget forventes ejerforeningsregnskabet at udvise et overskud i 2024 på ca. 18.000 kr.

Vel mødt til generalforsamling!

Med venlig hilsen
Bestyrelsen