

Bestyrelsens beretning til ordinær generalforsamling 2025

Mødeaktivitet m.m.

I 2024 er der afholdt 6 bestyrelsesmøder. Referater af møderne findes på www.vestervang1.dk (Se Information → Bestyrelsesmøder). Herudover har bestyrelsen holdt nogle få korte arbejds møder, møder med håndværkere o.l.

Generalforsamlingen blev afholdt d. 24. april 2024. Generalforsamlingsmaterialet samt referat findes på www.vestervang1.dk (Se Information → Generalforsamling). Der blev afholdt ekstraordinær generalforsamling d. 15. maj 2024. Det eneste emne var godkendelse af servitut vedr. transformerstation.

Der blev afholdt møder med beboerne i januar og september 2024 samt et særligt møde i november med interesserede beboere i terrassehuset om beplantning i plantekummer. Endelig blev der i januar og september holdt fællesmøder med naboejerforeningerne i Vestervang.

Ejendommens drift

El måles og afregnes individuelt. Elforbrug til fællesinstallationer androg i 2023 82.930 kWh, mens elforbruget i 2024 androg 82.216 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 2022-23 var 1.631 MWh, mens forbruget i 2023-24 var 1.722 MWh. Målt med graddage var fyringssæsonen 2023-24 ca. 1,5% koldere end fyringssæsonen 2022-23, mens stigningen i varmekonsumet er ca. 5,6%.

For vand er der fælles måling og afregning. I 2023 var forbruget 8.928 m³ og i 2024 var det 9.067 m³. Bestyrelsen skal erindre om, at læk sikringssystemet er fintfølende, så for at undgå uplanlagte nedlukninger af vandforsyningen er det vigtigt, at alle beboere er opmærksomme på, at toiletter ikke løber eller vandhaner m.m. ikke drypper.

Bestyrelsen har i året forestået de almindelige drifts- og vedligeholdelses- og administrationsopgaver, har behandlet spørgsmål fra beboerne og har herunder bl.a. givet rådgivning ifm. renovering og ombygning af lejligheder. Endelig har bestyrelsen drøftet de nye ejendoms- og grundværdi vurderinger og informeret medlemmerne herom.

Ejerforeningen fik i 2024 udarbejdet et nyt energimærke. Det er gyldigt indtil marts 2034 og kan findes på www.vestervang1.dk under "Officielle Dokumenter".

Den daglige drift af ejendommen er blevet varetaget på bedste vis af vicevært Carsten Rasmussen og ejendomsassistent Carsten Holm Sørensen. Bestyrelsen vil gerne på medlemmernes vegne sige stor tak til dem begge. Carsten Holm Sørensen er gået på pension med udgangen af marts 2025, så han sendes en særlig tak for 11 års god indsats for Ejerforeningen og ønskes et godt otium. Der er ansat en ny ejendomsassistent Axel Iversen

(16 timer pr. uge), Tag godt imod Axel, når han tiltræder d. 1. april.

Ejendommens vedligeholdelse

Følgende større vedligeholdelses- og fornyelsesprojekter er gennemført i 2024:

- Udskiftning af fælles vandrør i kælderen i terrassehuset
- Omfugning af gavle i terrassehuset for entreprenørens regning
- Haveanlæg: Der er anlagt bede på plænen og ud for terrassehuset
- Fornyelse af energimærkerapport
- Delvis opfriskning (maling) af opgang 41
- Duepigge på skillemure mellem terrasser i terrassehuset.
- Anskaffelse af to robotplæneklippere
- Etableret dør fra selskabslokalet ud til gården

Det skal også nævnes, at der er kommet ekstra sikring på portene til garagekælderen, så det nu ikke er muligt at åbne portene ved udefra at løfte dem manuelt.

I 2025 planlægges der gennemført følgende vedligeholdelses- og fornyelsesprojekter:

- Etablering af overdækket cykelparkering ved mellemgangen ud til affaldskuberne og sløjfning af cykelparkeringer på P-pladser til fordel for flere bilparkeringspladser.
- Anskaffe mindre, elektrisk havetraktor
- Diverse tagreparationer
- Diverse reparationer vedr. vandindsivning
- Etablering af automatiske hoveddøre

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 tilstandsrapporten. 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 strømpeføring er at foretrække både ud fra et økonomisk synspunkt, og fordi den kan gennemføres med

begrænsede gener for beboerne. Bestyrelsen planlægger strømpeforing af faldstammerne i årene 2026 til 2028.

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 på sit seneste møde d. 12. marts 2025 besluttet at fortsætte med denne løbende udskiftning af rør, der forventes at kunne rummes inden for det normale budget.

For yderligere detaljer henvises der til vedligeholdelsesplanen.

Baseret på ovennævnte rapport samt på bestyrelsens skøn må det forventes, at der i den kommende tiårsperiode skal bruges op til 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. Bestyrelsen har lavet et likviditetsbudget, der viser, at indbetalinger til Ejerforeningen bør stige således:

- 1. juli 2025: Bidraget til Grundfonden sættes op med 20 kr. pr. fordelingstal pr. md.
- 1. juli 2026: Bidraget til Ejerforeningen sættes op med 10 kr. pr. fordelingstal pr. md.
- 1. juli 2027: Bidraget til Ejerforeningen sættes op med 10 kr. pr. fordelingstal pr. md.

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.

Internet på fiber

Installation af fibernet blev afsluttet i november og er efter nogle opstartsproblemer nu i tilfredsstillende drift. Der er mulighed for at få internet fra et antal leverandører. Ved evt. problemer med internetforbindelsen skal man henvende sig til sin leverandør.

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 2024 viser et overskud på ca. 6.600 kr. mod et budgetteret overskud på ca. 5.200 kr. Der er overført 1.000.000 kr. fra Grundfonden, dvs. 400.000 kr. mindre end

det planlagte beløb på 1.400.000 kr. Indtægterne har været større end budgetteret bl.a. pga. en engangsbetaling vedr. transformerstationen, men også pga. flere udlejninger af gæsteværelser og selskabslokale. Rengøring er blevet dyrere pga. at bestyrelsen besluttede at få gennemført ekstra opgaver. Almindelig vedligeholdelse er blevet billigere bl.a. pga. beskedne udgifter til vintervedligeholdelse. Vedligeholdelsesprojekter er også blevet billigere, hvilket førte til, at bestyrelsen besluttede at fremskynde anskaffelsen af robotplæneklippere.

Ved udgangen af 2024 udgør Ejerforeningens henlæggelser fra tidligere år samt kapitalen i grundfonden i alt ca. 2,88 mio. kr., hvilket er uændret i forhold til sidste års regnskab.

Med baggrund i budgettet for 2025 samt forventningerne til fremtidige vedligeholdelsesprojekter har bestyrelsen besluttet, at indbetalingerne til fællesudgifter ikke stiger i år. Derimod foreslås det, at indbetalingen til Grundfonden stiger med 20 kr. pr. fordelingstal pr. måned fra og med 1. juli 2025. Denne stigning skyldes de forventede større udgifter til vedligeholdelsesprojekter i de kommende år. Med dette budget forventes ejerforeningsregnskabet at udvise et overskud i 2025 på ca. 4.000 kr.

Vel mødt til generalforsamling!

Med venlig hilsen
Bestyrelsen