

Bestyrelsens beretning til ordinær generalforsamling 2026

Mødeaktivitet m.m.

I 2025-26 er der afholdt 6 bestyrelsesmøder. Referater af møderne er udsendt på e-mail til beboerne (ejere og lejere) og findes på www.vestervang1.dk (P.t. er hjemmesiden nede af tekniske grunde. Den forventes reetableret inden for de nærmeste måneder). Herudover har bestyrelsen holdt nogle få korte arbejds møder, møder med håndværkere o.l.

Sidste års generalforsamling blev afholdt d. 23. april 2025. Der blev afholdt møder med beboerne i januar og oktober 2025. Endelig blev der i september holdt fællesmøde med naboejerforeningerne i Vestervang.

Ejendommens drift

El måles og afregnes individuelt. Elforbrug til fællesinstallationer androg i 2024 82.216 kWh, mens elforbruget i 2025 androg 81.153 kWh. Varme måles fælles, men fordeles dels i henhold til opsatte målere, dels i henhold til faste nøgletal. Det samlede varme forbrug til rumopvarmning og varmtvandsproduktion i fyringssæsonen 2023-24 var 1.722 MWh, mens forbruget i 2024-25 var 1.614 MWh. I fyringssæsonen 2024-25 var graddagetallet 2998 mod 3111 i fyringssæsonen 2023-24. Graddagene faldt derfor med 3,6%, mens varme forbruget faldt med 6,1%.

For vand er der fælles måling og afregning. I 2024 var forbruget 9.067 m³ og i 2025 var det 8.919 m³. Bestyrelsen skal erindre om, at læksikringssystemet er fintfølende, så for at undgå uplanlagte nedlukninger af vandforsyningen er det vigtigt, at alle beboere er opmærksom på, at toiletter ikke løber eller vandhaner m.m. ikke drypper.

Bestyrelsen har i året forestået de almindelige drifts-, vedligeholdelses- og administrationsopgaver, samt 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 grundværdiurderinger 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 Axel Iversen. Axel blev ansat pr. 1. april med 16 timer pr. uge og er også afløser for Carsten, når han har fri eller ferie. Bestyrelsen vil gerne på medlemmernes vegne sige stor tak til dem begge.

Ejendommens vedligeholdelse

Følgende større vedligeholdelses- og fornyelsesprojekter er gennemført i 2025:

- Der blev etableret overdækket cykelparkering nord for altangangshuset.
- Der blev gennemført tagreparationer ud fra Rambølls anbefalinger.

Der var planlagt andre vedligeholdelsesprojekter:

- Etablering af automatiske hoveddøre blev forsinket, men gennemføres i 2026.
- Diverse tiltag mod vandindsvingning i terrassehuset blev også forsinket, men gennemføres i 2026.

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. Derudover har Rambøll udarbejdet en specialrapport om rørsystemer til fjernvarme, koldt og varmt vand og til afløbsinstallationer. Endelig har Rambøll udarbejdet en rapport om ventilationssystemerne.

Vedr. rørsystemerne har bestyrelsen besluttet ikke at gøre noget ved fjernvarmerørene, da de generelt er i god stand og beskyttet mod korrosion ved midler, der er tilsat fjernvarmevand. Stige- og cirkulationsrør til koldt og varmt vand udskiftes, når der er adgang til installationsskakterne – typisk i forbindelse ved renovering eller ombygning af en lejlighed f.eks. ved ejerskifte.

Afløbsinstallationerne (faldstammerne i installationsskakterne) kan forventes at have en restlevetid på 5 til 15 år, men allerede nu ses der tæring på rørene. Bestyrelsen (og Rambøll) er af den opfattelse, at det er rettidig omhu at iværksætte en løsning, der må forventes at forlænge rørenes levetid med 30 til 50 år. Den anbefalede løsning er at få strømpeforet faldstammerne. Da der er en betydelig omkostning til denne opgave, har bestyrelsen besluttet at gennemføre opgaven i 3 faser. Den første fase planlægges iværksat i år. Se desuden budget for 2026 og vedligeholdelsesplan for 2027-32 omtalt nedenfor.

I 2026 planlægges der gennemført følgende vedligeholdelses- og fornyelsesprojekter:

- Etablering af automatiske hoveddøre (forventes gennemført i april 2026).
- Tiltag mod konstaterede vandindsivninger i terrassehuset (forventes gennemført i foråret 2026).
- Renovering af ventilationsanlæg i såvel altangangshuset som i terrassehuset. Renoveringen omfatter nye ventilatorer på tagene samt rensning af kanaler og indregulering af ventiler. Det grundlæggende ventilationsprincip bibeholdes, hvilket bl.a. betyder, **at aktiv ventilation som f.eks. emhætter eller ventilatorer med motor ikke må tilsluttes ventilationssystemet.**
- Strømpeforing af faldstammer i altangangshuset. Dette projekt gennemføres i 3 faser over en årrække. Fase 1 omfatter de 8 østligste sektioner og gennemføres i år. Fase 2 omfatter de 9 midterste sektioner og planlægges gennemført i 2029. Fase 3 omfatter de 8 vestligste sektioner og planlægges gennemført i 2032.

Vedligeholdelsesplan

Som det allerede fremgår af ovenstående, har bestyrelsen planlagt større vedligeholdelsesprojekter frem til 2032. Den mere detaljerede plan medsendes som bilag til beretningen. Planen omfatter strømpeforing af faldstammer samt renovering af trappen under terrassehuset og renovering af støttemurene ved P-pladserne. Endelig planlægges en renovering af gården mellem terrassehuset og altangangshuset samt af østtrappen ned mod naboejendommen. I forbindelse med renovering af gården agter bestyrelsen først at søge professionel rådgivning hos en arkitekt samt at inddrage interesserede medlemmer af Ejerforeningen.

Under forudsætning af, at de kendte priser holder, og at der ikke opstår behov for andre, akutte vedligeholdelsesprojekter, forventes ovenstående at kunne gennemføres med moderate stigninger i indbetalingerne til Ejerforeningen. I dag er det anførte beløb til renovering af gården Rambølls skøn, men det vil ændres, hvis planen ændres.

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 2025 viser et underskud på 3.087 kr. mod et budgetteret overskud på 3.200 kr. Imidlertid er der kun overført 100.000 kr. fra Grundfonden mod forventet 600.000 kr. Indtægter og udgifter har i store træk fulgt budgettet. Den eneste større afvigelse er Vedligeholdelsesprojekter, hvor der er brugt ca. 500.000 kr. mindre end budgetteret, fordi nogle projekter blev forsinket og først gennemføres i 2026 (se Ejendommens vedligeholdelse ovenfor).

Ved udgangen af 2025 udgør Ejerforeningens henlæggelser (egenkapitalen) fra tidligere år samt kapitalen i grundfonden i alt ca. 3,87 mio. kr., hvilket er 0,99 mio. kr. større end sidste år. Der indbetales årligt 1,20 mio. kr. til Grundfonden.

Med baggrund i budgettet for 2026 samt forventningerne til fremtidige vedligeholdelsesprojekter i henhold til vedligeholdelsesplanen har bestyrelsen besluttet, at indbetalingerne til fællesudgifter stiger med 10 kr. pr. fordelingstal pr. måned fra og med 1. juli 2026. Derimod ændres indbetalingen til Grundfonden ikke. I de kommende år må der ligeledes forventes en stigning på 10 kr. pr. fordelingstal pr. måned fra og med 1. juli det pågældende år.

En stigning på 10 kr. pr. fordelingstal pr. måned bliver til 50 kr. pr. måned for en lejlighed med fordelingstal 5 (en 3-treværelses lejlighed), 90 kr. pr. måned for en lejlighed med fordelingstal 9 (en toetages lejlighed) og en stigning på 110 kr. pr. måned for en lejlighed med fordelingstal 11 (de største lejligheder i terrassehuset).

Vel mødt til generalforsamling!

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Jens-Erik Lolck: Her til sidst vil jeg gerne sige tak til Ejerforeningens medlemmer for at have vist mig den store tillid at vælge mig til bestyrelsen i 24 år, heraf de seneste 22 år som formand. Det har været interessant og lærerigt at være en del af bestyrelsen. Generelt har jeg mødt stor imødekommenhed og forståelse for, at man i et fællesskab som en ejerforening må tage hensyn til hinanden og følge de vedtægter, regler og anvisninger, som generalforsamlingen eller bestyrelsen har vedtaget.

Jeg ønsker Ejerforeningens medlemmer og den nye bestyrelse alt det bedste.