

## **BESTYRELSENS BERETNING FOR KALENDER - OG REGNSKABSÅRET 2020.**

Beretningen angiver hermed det væsentligste om aktiviteterne i 2020 og planerne for 2021. År 2020 har været præget af Covid-19 pandemien. Derfor blev den planlagte generalforsamling i marts 2020 aflyst, og gennemført som en skriftlig generalforsamling i november 2020. I 2021 må vi desværre igen holde en skriftlig generalforsamling. Bestyrelsen er glade for medlemmernes opbakning til afholdelse af en skriftlig generalforsamling. I indkaldelsen til generalforsamlingen planlagt i marts 2020 var også nye vedtægter og revideret husorden. Dette punkt valgte bestyrelsen at udsætte til det er muligt igen at afholde en fysisk generalforsamling, da bestyrelsen fandt at emnet ikke umiddelbart egner sig til en skriftlig afstemning. Bestyrelsen overvejer således muligheden for at afholde en ekstraordinær generalforsamling i løbet af 2021 med henblik på at få en afstemning om nye vedtægter og husorden. De sædvanlige kontaktudvalgsmøder mellem Afsnit 5 ØST og VEST og Fællesudvalgsmøder mellem bestyrelsesrepræsentanter fra Ejerforeningerne i Afsnit 1, 2, 3 og 5-VEST har også været begrænset af Covid-19 – og har ikke kunnet gennemføres i normalt omfang.

### **NYE MEDLEMMER**

Der er i 2020 udfærdiget og afleveret 5 stk. ejerlejlighedsskemaer og følgeskrivelser, der meddeler standardoplysninger om Ejerforeningen til ejendomsmægler/advokat. Bestyrelsen supplerer med mere specifikke oplysninger - primært ang. renoveringer.

Bestyrelsen byder hermed nye medlemmer velkommen i Ejerforening VESTERVANG 5 ØST. Vi er glade for, at I har valgt at bo her sammen med os.

Ejerskifte medfører normalt renoveringer. Dette kan medføre støj- og smudsgener, men vi må være tilfredse med at der er interesse for at flytte ind i Vestervang. Det afspejler sig også i de korte liggeperioder der er, inden der handles

Til gengæld anbefaler vi til dem der gennemfører renovering, nye som eksisterende ejere, at renoveringen er grundigt planlagt og helst i samarbejde med ejendomsassistent Ivan Petersen.

Vi opfordrer alle til at bruge de håndværkere som Ejerforeningen samarbejder med, og som fremgår af håndværkerlisten på Ejerforeningens hjemmeside. De har alle et indgående kendskab til Vestervang, og endvidere har de en erhvervsansvarsforsikring - og for håndværkere der udfører autorisationskrævet arbejde – VVS og el – har de også de lovkrævede autorisationer.

Det skal pointeres at renoveringen skal foregå inden for normal arbejdstid, og det er Ejerforeningen der varsler støjgener og iværksætter foranstaltninger for at skåne fællesarealerne bedst muligt.

### **ADMINISTRATOR OG DRIFTANSVARLIG**

Jørgen Leth er efter eget ønske stoppet som administrator og driftsansvarlig pr. 31. 12. 2020.

Bestyrelsen har indgået en assistanceaftale med Jørgen Leth som ansvarlig for alt vedr. energiadministration. Fra bestyrelsens side takker vi Jørgen for hans utrættelige arbejde gennem alle årene og også for det gode samarbejde - og er glade for at Jørgen fortsætter med opgaven mht. energiadministration.

De andre administrative og driftsansvarlige opgaver varetages fremover af ejendomsassistent Ivan Petersen og næstformand og kasserer Bent Grøn.

## **EJENDOMSASSISTENT**

Fra 1. jan. 2021 har Ivan fået nye opgaver, som konsekvens af, at Jørgen Leth er stoppet som driftsansvarlig og Ivan står nu bl.a. for tilrettelæggelse og indhentning af tilbud ifm. projekter, kontakt til håndværkere m.m. Det kan evt. få de konsekvenser, at Ejerforeningen må tilkøbe sig ydelser, som Ivan tidligere har foretaget.

Vi har genetableret det gode samarbejde med VEST. Det er aftalt, at når vi har fælles projekter, er det Ivan der har det overordnede ansvar for tilrettelæggelse og VEST vil stille deres ejendomsassistent til rådighed for ØST til mere rutineprægede opgaver.

I forbindelse med den gennemførte betonrenovation i A-huset både i ØST og VEST har Ivan ydet en kæmpe indsats. Bestyrelsen retter en stor tak for veludført arbejde i 2020.

Med hensyn til rensning af køkken- og gulv afløb i lejlighederne. Disse forstoppelser sker hovedsagelig i lejlighedernes egen del af afløbssystemet. Det er derfor egentlig uden for Ivans arbejdsområde. Ivan påtager sig opgaverne i den udstrækning han kan afse tid. Har ejeren ikke tid til at vente på Ivans assistance, må ejeren selv kontakte Kloakservice, og for egenbetaling. Ivan kan også – såfremt tiden tillader det – udføre mindre tømrerarbejde for medlemmerne.

## **DRIFTSREGNSKABET**

Regnskabet for 2020 udviser et overskud på kr. 183.747 mod et budgetteret overskud på kr. 2.650 og dermed et større overskud end forventer på kr. 181.097. Det skyldes primært, at vi ikke har gennemført betonreivering af syd siden på Altangangshuset og udskiftning af indgangspartierne i opgang 7 og 8, som bliver lavet i 2021 i stedet for.

De øvrige poster følger stort set budgettet, dog med både positive og negative afvigelser. Vedr. lønudgifter m.m. til ejendomsassistenten er der afsat et beløb til indefrosne feriepenge og der har været ekstra udgifter til advokat i forbindelse med revidering af vedtægter.

Ved udgangen af 2020 udgør egenkapitalen kr. 1.317.804 efter tillæg af årets overskud. Vores cash flow har igennem 2020 været meget solidt, idet vi som minimum har haft kr. 1.000.000. stående som sikkerhed, hvis en større uforudset reparation skulle indtræffe. For yderligere information henvises til de udsendte dokumenter Regnskabserklæring 2020, Revisionsprotokollat 2020, Årsrapport 2020 og Energiopgørelse 2020.

## **VEDLIGEHOLDESARBEJDE OG STØRRE PROJEKTER**

I 2020 er der gennemført en del vedligehold og projekter:

- Renovering og maling af ØST-facaden i altangangshuset
- Renovering af NORD-facaden i altangangshuset i samarbejde med VEST
- 3 kælderdøre skiftet i terrassehuset
- Renovering af syd facaden i terrassehuset
- Begge stier renoveret. Stien til Langelandsgade: ny asfalt. Stien til Botanisk Have: ny grus belægning.
- Beplantning af egetræ ved stien til Botanisk Have.
- Affaldsrum i nummer 7 og 8 renoveret og malet af Ivan
- Ny julebelysning og etablering af strømdåser til træerne på P-pladsen. Og hvor en dejlig julestemning det gav, at komme ind på Vestervang.

Mellem jul og nytår var der et større brud på fjernvarmerørene i nr. 1. Ivan reparerede dét nødtørftigt. Heldigvis skete der ingen vandskader i de berørte to lejligheder. Men et større arbejde forestod med reparation/udskiftning, Adgang til installations-skaktene skulle bl.a. ske fra de pågældende lejligheder. Det krævede afmontering af toiletter mm. Ivan klarede al tømrerarbejdet, men VVS, murer mm er på foreningens regning. Udgiften til dette arbejde er først med i regnskabet for 2021.

## **ENERGIFORBRUGSOPGØRELSE**

Der henvises til allerede udsendte energiforbrugsopgørelse for 2020.

### **Varmeforbrug**

I 2020 har der været et mindre varmeforbrug. Men da priserne for fjernvarme er steget er udgiften til fjernvarme steget. Refundering af varme gennemføres ved modregning i bidraget for maj og juni måned 2021.

### **Vandforbrug**

Vandforbruget i 2020 har også været mindre. Refundering af vand gennemføres ved modregning i bidraget for maj og juni måned 2021.

### **Individuel vandmåling**

Bestyrelsen arbejder fortsat med at få installeret individuelle vandmålere. Installationen sker oftest i forbindelse med renovering af lejligheder. Der er i 2020 installeret 12 nye vandmålere.

## **BESTYRELSEN INDSTILLER DRIFTSREGNSKAB OG ENERGIOPGØRELSE TIL GODKENDELSE.**

### **BUDGET 2021**

Driftsbidraget foreslås forhøjet med kr. 10,00 pr. fordelingstal/måned, som det også fremgår af udsendte budget 2021. I 2020 blev varslet en forhøjelse for 2021 på 5 kr. pr. fordelingstal/måned, som bestyrelsen nu foreslår øget med yderligere 5 kr. pr. fordelingstal/måned. Årsagen til forhøjelsen er generelle pristalsstigninger, og herudover på grund af at der er store vedligeholdelsesomkostninger, der må fremskyndes. Endvidere ligger der større renoveringsopgaver i de kommende år.

Bestyrelsens holdning er fortsat, at der skal være en pæn egenkapital – til imødegåelse af uventede, nødvendige behov. Egenkapitalen pr. 31.12.2020 er kr. 1.317.804, hvilket bestyrelsen finder forsvarligt, når der planlægges vedligeholdelsesarbejder flere år frem.

### **VEDLIGEHOLDELSPLAN 2021**

Der henvises til udsendte vedligeholdelsesplan for 2021.

Det største projekt i 2021, er renovering af syd facaden i altangangshuset, både i ØST og VEST. Der startes i VEST medio maj og umiddelbart derefter i ØST med algerensning og afvaskning (se udsendt skrivelse maj 2021). Her i ØST vil renoveringen af betonskader mm først starte op i august 2021.

I 2021 er også planlagt udskiftning af de sidste facadepartier i nr. 7 – 9 moduler. Der er pr. 1.1.2021 kommet lovkrav om 3-lags glas ved udskiftning af vinduespartier, men Ejerforeningen har fået dispensation til at anvende 2-lags glas i den sidste renovering, og dermed vil der således være samme type facadepartier i hele ejendommen. Udskiftningen skal gennemføres inden udgangen af 2021. Tak til Jørgen Leth for arbejdet med dispensationsansøgningen.

## **BESTYRELSEN INDSTILLER DRIFTS- og ENERGIBUDGET SAMT VEDLIGEHOLDELSPLAN TIL GODKENDELSE**

### **JUBILÆUMSFEST**

På grund af Covid-19 måtte vi udsætte den planlagte fest i august 2020 til maj 2021. Denne fest er desværre også aflyst/udsat. Festudvalget og bestyrelserne arbejder på at finde en alternativ løsning.

### **OPLADNING AF EL-BILER**

I bestyrelsen har vi arbejdet på muligheden for at kunne indføre opladning af el-bil i egen garage, men har endnu ikke konkluderet, og arbejdet fortsætter i den nye bestyrelse med forventet beslutning i løbet af efteråret.

### **TILBAGEKØBSKLAUSUL**

Aarhus kommune har vedtaget opdaterede regler for frikøb fra tilbagekøbsklausul på byrådsmøde den 10. marts 2021. Det nye er, at kommunen en gang om året vil få gennemført en vurdering af grunde med tilbagekøbsklausul. Disse vurderinger vil blive gjort tilgængelige på kommunens hjemmeside.

### **AFSLUTNING**

Såfremt der måtte være emner, som man ikke føler er berørt eller belyst fyldestgørende er man velkommen til at sende undertegnede en mail.  
Beretningen er udarbejdet af formanden – og godkendt af den samlede bestyrelse.

Aarhus den 15. maj 2021.  
Brit Korsgaard Madsen – formand