

Ejerforeningen Vestervang 5- Øst

Budget for 2024

I henhold til ejerforeningens vedtægter fremlægges budget for 2024 tillige med budgetoverslag for 2025.

Budget for 2024 omfatter:

- **Driftsbudget** – inkl. forslag til fællesbidragssatser for 2024 samt estimat for 2025.
- **Vedligeholdelsesbudget** – omfattende dels et budget for basis vedligeholdelsesopgaver med tilbagevendende opgaver samt et budget for særlige vedligeholdelsesopgaver for 2024.
- **Energibudgettet** – inkl. opdaterede aconto satser for 2024

Sammendrag

Den **samlede sats for driftsbidrag samt varme og vand** vil for 2024 udgøre i alt 179 kr. pr fordelingstal pr måned mod 169 kr. pr. fordelingstal pr måned for 2023. Baggrunden for stigningen er bl.a. den stigende inflation, herunder Kredsløbs udmelding om en betydelig stigning i varmepriserne og priserne på renovation.

Opkrævning af stigningen i satser for driftsbidrag samt varme og vand for første kvartal 2024 vil ske samlet pr. 1. april 2024 sammen med den ordinære opkrævning.

Driftsbudgettet for 2024 viser et underskud på 630.000 kr., som er væsentligt påvirket af ovenstående prisstigninger samt af den planlagte igangsætning af renovering af nordfacaderne. Underskuddet forventes dækket af den økonomiske konsolidering for 2023, som er opnået selvom der er gennemført en række væsentlige investeringer i energiforbedringer og vedligeholdelsesopgaver, herunder varmeveksler, affaldskuber og udskiftning til energibesparende lamper.

Driftsbudget

Indtægter

Driftsbidragssatsen forøges i 2024 til 130 kr. pr fordelingstal (fra 125 kr. pr fordelingstal i 2023). Baggrunden herfor er den stigende inflation, som har medført stigende priser på byggematerialer og serviceydelser. Driftsbidragssatsen er gældende for alle lejligheder og garager med undtagelse af vores egne lokaler. Det samlede driftsbidrag for 2024 er budgetteret til 3.141.000 kr.

Under indtægter indgår endvidere udlejning af plads til mobilantenne med 150.000 kr.

For 2024 forventes ikke indtægter for arbejde udført af ejendomsassistenten for Ejerforeningen Vestervang afd. 5 Vest.

Omkostninger

De samlede budgetterede driftsomkostninger ekskl. vedligeholdelsesomkostninger udgør 1.578.000 kr. og omfatter omkostninger vedrørende driftsansvarlige, kontor- og administrationsomkostninger samt løbende ejendomsomkostninger. De enkelte omkostninger fremgår af vedlagte.

Vedligeholdelsesbudget

For 2024 er de samlede vedligeholdelsesomkostninger budgetteret til 2.400.000 kr. og er opdelt i:

Basis vedligeholdelsesopgaver

Basisvedligeholdelsesopgaver omfatter kendte årligt tilbagevendende opgaver, og omfatter udbedring af beton, rør- og faldstamme skader, udskiftning af energi- og vandmålere, bl.a. i forbindelse med renovering af lejligheder, samt øvrige vedligeholdelsesopgaver for elevatorer, porte, VVS, kloak og udsugningsanlæg m.v. For 2024 udgør budgettet for basis vedligeholdelsesopgaver 800.000 kr.

Særlige vedligeholdelsesopgaver

For 2024 omfatter de særlige vedligeholdelsesopgaver væsentligst opstart af komfortforbedrende renovering af vores i alt 104 moduler i nordfacaderne i altangangshus og terrassehus. Det samlede projekt vedrørende nordfacaderne skønnes p.t. at beløbe sig til mere end 5 mio.kr. Under hensyn til andre væsentlige og eventuelt akutte fremtidige opgaver forventes projektet vedrørende nordfacaderne at ville strække sig over flere år.

I forbindelse med planlægning af facaderenoveringen har bestyrelsen bestræbt sig på at finde en komfortforbedrende løsning, som kan udføres indenfor en fornuftig økonomisk ramme. Bestyrelsen har overvejet forskellige løsninger, herunder en total udskiftning af alle facade-/vinduespartier på nordfacaden, hvilket dog er yderst omkostningstung.

Den foreslåede løsning tager udgangspunkt i:

- Udskiftning af termoruder, hvor dette er påkrævet
- Udskiftning af utætte oplukkelige lemme i de eksisterende karme/facade-partier
- Ny forbedret isolering i facade-partierne og udbedring af utætheder i facaden generelt.

(Renovering kan med undtagelse af lemmene udføres udefra.)

I 2024 planlægges endvidere gennemført midlertidige foranstaltninger mod vandnedsivning fra vores gårdrum m.v.

For 2024 udgør budgettet for særlige vedligeholdelsesopgaver 1.600.000 kr.

Igangsættelsen af opgave vedrørende nordfacaderne medfører at der for 2024 budgetteres med et underskud på 630.000 kr., som dækkes af det forventede overskud for 2023 i overensstemmelse med bestyrelsens økonomiske konsolideringsplan.

Energibudget

Forsyningsselskabet Kredsløb har for 2024 varslet en betydelig stigning i varmepriserne. Det variable forbrugsbidrag stiger således fra 0,493 kr./kWh til 0,67 kr./kWh, eller en stigning på 36%.

Bestyrelsen arbejder løbende på at reducere omkostninger omkring opgørelse af energiregnskaber for 2024 og har derfor valgt kun at hæve aconto indbetalings-satserne for varme med 17% fra 29 kr. pr fordelingstal pr. måned til 34 kr. pr. fordelingstal pr måned. For vand fortsættes med samme sats som for 2023, dvs. en aconto sats på 15 kr. pr. fordelingstal pr. måned.

Den samlede sats for varme og vand udgør herefter 49 kr. pr. fordelingstal pr. måned.

I lighed med tidligere prioriterer bestyrelsen, at der løbende installeres energi- og vandmålere ved ombygninger og ved vandskader. Erfaringerne viser at installation af målere og brugernes betaling for faktisk forbrug nedsætter det samlede ressourceforbrug.

Vedr. vandmålere

Der er nu monteret varmtvands- og koldvandsmålere i 51 ud af 96 lejligheder.

I budget vedrørende vand indgår udgifter til korrosionsbeskyttelses anlæg, prøvetagning og analyse af det varme forbrugsvand for Legionella, til kontrol af nyinstallerede reduktionsventiler, samt til drift og vedligehold af blødgøringsanlæg.

Vedr. energimålere (varme)

Der er installeret energimålere i 51 ud af i alt 96 lejligheder.

I budget vedrørende varme indgår udgifter til vedligeholdelse af central styring af varmeanlæg, samt løbende udvidelse af antallet af energimålere til erstatning af fordelingsmålere. Endvidere indgår udgifter til måleraflæsning, kontrol af varmemeforbrug, samt til udarbejdelse af varmeregnskab.

I lighed med tidligere år vil der forud for generalforsamlingen 2024 blive udsendt et samlet energiregnskab.

Indstilling

Formanden og Bestyrelsen indstiller budgetter og satser, samt oversigt over vedligeholdelsesopgaver til godkendelse.

Vedrørende vedligeholdelsesplanen dog således, at Bestyrelsen kan foretage ændringer i løbet af året.

Bestyrelsen vil arbejde for at udbygge Vestervang afsnit 5-Øst som et godt og trygt sted at bo samt styrke det fælles sociale sammenhold.

Bestyrelsen vil arbejde videre for at reducere bygningernes og fællesarealernes klimaaftryk i balance med fornuft og økonomi.

Vestervang den 15. december 2023

Bestyrelsen

DRIFTSBUDGET 2024

Driftsbudget 2024 inkl. årligt tilbagevendende basis vedligeholdelses opgaver og særlige vedligeholdelse opgaver (se særskilt oversigt)

	Budget 2024	Estimat 2025
OMSÆTNING		
Medlemsbidrag	3.141.000	3.262.000
Lejeindtægt mobilantenne opg. 7 og 8	150.000	153.000
Lejeindtægt ejendomsassistentlejlighed	52.000	53.000
Refusion for udført arbejde for beboere	5.000	5.000
	3.348.000	3.473.000
DRIFTSANSVARLIG/ EJENDOMSASSISTENT OMKOSTNINGER		
Løn og pensionsbidrag	533.000	544.000
Forsikringer, arbejdstøj, tlf., lønsumsafgift m.m.	46.000	47.000
Bolig, ejendomsskat og vedligeholdelse	15.000	15.000
	594.000	606.000
KONTOROMKOSTNINGER		
Ejendomsskat, energi og vedligeholdelse	14.000	14.000
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:		
Administrator	120.000	122.000
Revision	35.000	36.000
Generalforsamling og møder	38.000	39.000
Advokat	15.000	15.000
Kontorartikler, edb, internet, bogføringssystem	15.000	15.000
Bank- og NETS gebyrer	16.000	16.000
Repræsentation, gaver, fester, diverse	6.000	6.000
	245.000	249.000
EJENDOMSOMKOSTNINGER		
Bygningsforsikring	118.000	120.000
Ingeniør, konsulent og drifts assistance	12.000	12.000
El: fællesbelysning, elevatorer og ventilation	100.000	102.000
Renovation og poser	300.000	306.000
Rengøring, indvendige fællesarealer	110.000	112.000
Grønne arealer (deles med Vest)	80.000	82.000
Diverse ejendomsudgifter	5.000	5.000
	725.000	739.000
OMKOSTNINGER I ALT EKSKL. VEDLIGEHOLDELSE	1.578.000	1.608.000
RESULTAT FØR VEDLIGEHOLDELSE	1.770.000	1.865.000
Basis vedligeholdelsesbudget, se oversigt	800.000	816.000
Særlige vedligeholdelsesprojekter, se vedligeholdelsesplan	1.600.000	1.500.000
	2.400.000	2.316.000
FORVENTET RESULTAT (REGNSKABSMÆSSIGT)	-630.000	-451.000
Forventet konsolidering fra 2023 til vedligeholdelsesplan 2024 (overslag november 2023)	700.000	70.000
REST TIL OVERFØRSEL	70.000	-381.000