



Ejerforeningen Vestervang afsnit 5 ØST,
Vestervang 8, lejl. 811, 8000 Aarhus C
<https://vestervang-1-8.dk/>
kontor@vestervang-1-8.dk
CVR nr. 34975116

Ejerforeningen Vestervang 5 – Øst

Budget for 2025

I henhold til ejerforeningens vedtægter fremlægges budget for 2025 tillige med budgetoverslag for 2026.

Budget for 2025 omfatter:

- **Driftsbudget** – inkl. forslag til fællesbidragssatser for 2025 samt estimat for 2026.
- **Vedligeholdelsesbudget** – omfattende dels et budget for basis vedligeholdelsesopgaver med tilbagevendende opgaver samt et budget for særlige vedligeholdelsesopgaver for 2025.
- **Energibudgettet** – inkl. opdaterede aconto satser for 2025

Sammendrag

Den **samlede sats for driftsbidrag samt varme og vand** vil for 2025 udgøre i alt 184 kr. pr fordelingstal pr måned mod 179 kr. pr. fordelingstal pr måned for 2024.

Opkrævning af stigningen i satser for driftsbidrag samt varme og vand vil ske fra og med 1. januar 2025.

Driftsbudgettet for 2025 viser et samlet forventet overskud på 30.000 kr., som er væsentligt påvirket af samlede vedligeholdelsesopgaver på 1.950.000 kr.

Det forventede overskud opspares i overensstemmelse med bestyrelsens økonomiske konsolideringsplan.

Driftsbudget

Indtægter

Driftsbidragssatsen forøges i 2025 til 135 kr. pr fordelingstal (fra 130 kr. pr fordelingstal i 2024).

Baggrunden for stigningen er bl.a. ønsket om økonomisk konsolidering til kommende vedligeholdelsesopgaver samt almindelige prisstigninger

Driftsbidragssatsen er gældende for alle lejligheder og garager med undtagelse af vores egne lokaler.

Det samlede driftsbidrag for 2025 er budgetteret til 3.262.000 kr.

Under indtægter indgår endvidere udlejning af plads til mobilantenne med 153.000 kr., samt renteindtægter på 40.000 kr.

For 2025 forventes ikke indtægter for arbejde udført af vores ejendomsassistent for Ejerforeningen Vestervang afd. 5 Vest.



Omkostninger

De samlede budgetterede driftsomkostninger ekskl. vedligeholdelsesomkostninger udgør 1.533.000 kr. og omfatter omkostninger vedrørende driftsansvarlige, kontor- og administrationsomkostninger samt løbende ejendomsomkostninger. De samlede driftsomkostninger ekskl. vedligeholdelsesomkostninger for 2025 er 45.000 kr. lavere end de budgetterede omkostninger for 2024. De enkelte omkostninger fremgår af vedlagte.

Vedligeholdelsesbudget

For 2025 er de samlede vedligeholdelsesomkostninger budgetteret til 1.950.000 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 2025 udgør budgettet for basis vedligeholdelsesopgaver 700.000 kr.

Særlige vedligeholdelsesopgaver

De særlige vedligeholdelsesopgaver er baseret på bestyrelsens overvejelser m.v. som fremgår af en 10-årig vedligeholdelsesplan, hvori bestyrelsen har skitseret gennemførelse af en række opgaver. Der kan være områder og opgaver, som kan opstå akut og derfor ikke er omfattet af vedligeholdelsesplanen.

For 2025 omfatter de særlige vedligeholdelsesopgaver fortsættelse af en række opgaver med henblik på at sikre, at vores bygninger m.v. fremstår pæne og vedligeholdte.

Vedligeholdelsesopgaverne omfatter bl.a.:

- Renovering af opgangsdøre i nr. 7 og 8
- Maling af træfacader mod nord på A-hus og T-hus samt af lette ydervægsplader på A-hus.
- Rengøring og opfriskning af terrazzo gulve i A-hus og T-hus
- Rengøring og maling af kælder arealer
- Maling af indgang og trapperum i A-hus og T-hus

For 2025 udgør budgettet for særlige vedligeholdelsesopgaver 1.250.000 kr.

Energibudget

Forsyningsselskabet Kredsløb har for 2025 varslet en stigning på 2,6% i varmepriserne. De foreløbige opgørelser af forbrug for 2024 viser, at de nuværende aconto indbetalingssatser for varme på 34 kr. pr. fordelingstal pr måned ikke nødvendiggør stigninger i aconto indbetalingssatsen pr fordelingstal i 2025.

For vand fortsættes med samme sats som for 2024, dvs. en aconto sats på 15 kr. pr. fordelingstal pr. måned

For 2025 fastholdes den samlede sats for varme og vand herefter på 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 55 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 55 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 måler aflæsning, kontrol af varmekonsum, samt til udarbejdelse af varmeregnskab.

I lighed med tidligere år vil der forud for generalforsamlingen 2025 blive udsendt et samlet energiregnskab.

Indstilling

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

Vedrørende vedligeholdelsesopgaver forbeholder Bestyrelsen sig muligheden for at omprioritere såvel beløbsmæssigt som tidsmæssigt, hvor dette måtte være hensigtsmæssigt.

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 2024

Bestyrelsen

DRIFTSBUDGET 2025

Driftsbudget 2025 og overslag for 2026 inkl. årligt tilbagevendende basis vedligeholdelses opgaver og særlige vedligeholdelse opgaver (se særskilt oversigt)

	Budget 2025	Estimat 2026
OMSÆTNING		
Medlemsbidragssats pr mdr pr F-tal	135	140
Medlemsbidrag	3.262.000	3.383.000
Løjeindtægt mobilantenne opg. 7 og 8	153.000	156.000
Løjeindtægt ejendomsassistentlejlighed	53.000	54.000
Refusion for udført arbejde for beboere	5.000	5.000
Renteindtægter	40.000	
	3.513.000	3.598.000
DRIFTSANSVARLIG/ EJENDOMSASSISTENT OMKOSTNINGER		
Løn og pensionsbidrag	540.000	551.000
Forsikringer, arbejdstøj, tlf., lønsumsafgift m.m.	48.000	49.000
Bolig, ejendomsskat og vedligeholdelse	15.000	15.000
	603.000	615.000
KONTOROMKOSTNINGER		
Ejendomsskat, energi og vedligeholdelse	14.000	14.000
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:		
Administrator	120.000	122.000
Revision	36.000	37.000
Generalforsamling og møder	33.000	34.000
Advokat	20.000	20.000
Kontorartikler, edb, internet , bogføringssystem	18.000	18.000
Bank- og NETS gebyrer	16.000	16.000
Repræsentation, gaver, fester, diverse	6.000	6.000
	249.000	253.000
EJENDOMSOMKOSTNINGER		
Bygningsforsikring	120.000	122.000
El: fællesbelysning, elevatorer og ventilation	100.000	102.000
Renovation og poser	250.000	255.000
Rengøring, indvendige fællesarealer	112.000	114.000
Grønne arealer (deles med Vest)	80.000	82.000
Diverse ejendomsudgifter	5.000	5.000
	667.000	680.000
OMKOSTNINGER I ALT EKSKL. VEDLIGEHOLDELSE	1.533.000	1.562.000
RESULTAT FØR VEDLIGEHOLDELSE	1.980.000	2.036.000
Basis vedligeholdelsesbudget, se oversigt	700.000	714.000
Nordfacade	-	-
Særlige vedligeholdelsesprojekter ekskl. Nordfacade, se vedligeholdelsesplan	1.250.000	1.100.000
	1.950.000	1.814.000
FORVENTET RESULTAT	30.000	222.000