



12. marts 2025

BESTYRELSENS BERETNING FOR KALENDER- OG REGNSKABSÅR 2024

Beretningen angiver hermed det væsentligste om aktiviteterne i 2024

NYE MEDLEMMER

Der har i 2024 været 2 ejerskifter.

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 liggetider.

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

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.

Anvendes der andre håndværkere er det et krav, at de pågældende håndværkere har autorisation, forsikringer og CVR-nr.

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.

I februar 2025 har bestyrelsen til samtlige ejere udsendt et tillæg til vores husorden omkring asbest. Indånding af asbestfibre kan medføre alvorlige sundhedsproblemer og som ejer og/eller beboer skal du være opmærksom på, at der gælder nogle særlige regler, der skal overholdes, når du får udført asbestarbejde i din lejlighed.

DRIFTSANSVARLIG OG ADMINISTRATOR

Det er bestyrelsens vurdering, at vi i Ivan Pedersen har en dygtig og kompetent driftsansvarlig og ejendomsassistent. Ivans håndværksmæssige kompetencer gør, at han kan udføre mange både små og større reparationsarbejder samtidig med varetagelsen af de daglige ejendomsassistentopgaver og med varetagelse af opgaver omkring kontakt til håndværkere, indhentning af tilbud og tilrettelæggelse af projekter.

Vores eksterne administrator Kenneth Sørensen, Tangens ApS, varetager i samarbejde med bestyrelsen en række opgaver, herunder opkrævning af bidrag til fællesudgifter, a conto-bidrag til varme og vand, afregning i forbindelse med for lidt/for meget betalt varme, udfærdigelse af nødvendige oplysninger til Techem Danmark A/S, indberetning til offentlige myndigheder, samt besvarelse af henvendelser fra ejendomsmæglere m.m. vedr. ejendomsoplysningsskemaer.



Bestyrelsen takker Ivan og Kenneth for et godt samarbejde i 2024.

DRIFTSREGNSKAB OG ENERGIOPGØRELSE FOR 2024

Regnskabet for 2024 udviser et overskud på kr. 705.000 kr. mod et budgetteret underskud på kr. 630.000. Afgivelsen på 1.335.000 kr. kan væsentligst henføres til udskydelser af større vedligeholdelsesopgaver til 2025 og senere, jf. den udsendte 10-årige vedligeholdelsesplan

De øvrige driftsposter indenfor vores indtægter, omkostninger til driftsansvarlige samt administrations- og ejendomsomkostninger, har samlet stort set fulgt budgettet for 2024, dog med mindre både positive og negative afvigelser. Vi har således formået at undgå væsentlige stigninger i vores driftsposter som følge af inflationen.

Overskuddet på 705.000 kr. tillægges vores egenkapital, som ved udgangen af 2024 udgør 2.447.000 kr.

Vores likviditet har igennem 2024 været meget solid, og ved udgangen af 2024 udgjorde vores likviditet mere end 2,7 mio.kr., hvilket er med til at danne en solid basis for den fremtidige gennemførelse af vores 10-årige vedligeholdelsesplan inkl. renovering af nordfacaderne samt påtrængende opgaver i relation til klimamæssige forhold og andre større vedligeholdelsesopgaver.

For yderligere information henvises til de udsendte dokumenter, regnskabserklæring 2024, revisionsprotokollat 2024, årsrapport 2024 og energiopgørelse 2024.

EJENDOMMENS DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSESOPGAVER

De samlede vedligeholdelsesopgaver for 2024 inkl. grønne arealer viser et samlet forbrug på 1.234.000kr., hvilket er 1.246.000 kr. lavere end budgettet for 2024.

Udover sædvanlige vedligeholdelsesopgaver, har de væsentligste opgaver i 2024 omfattet:

- Gennemførelse af rensning af vores fælles udsugningsanlæg
- Udskiftning af udluftnings ventilator i T-huset
- Opretning af de største flisebelægninger i gårdrummet imellem A- og T-hus
- Renovering af gamle lofter og opsætning af nye lyskilder i Terrassehuset
- Gennemførelse af kroneløft af egetræer mod Botanisk Have
- Anskaffelse og indkøring af robotplæneklippere
- Drænarbejde på nordsiden af A-huset, for afvanding af underlaget
- Fælles arbejdsrum i P-kælderen
- Fyrtræer ved P-pladser opstammet. 7 stk.
- Maling af indgangsdøre i 1 – 2 – 3 – 7 – 8



ENERGIFORBRUGSOPGØRELSE FOR 2024

Der henvises til de fremsendte energiopgørelser (varme og vand) for 2024 med bestyrelsens tilhørende kommentarer.

Det har i 2024 været muligt at fastholde vores varme – og vandforbrug på et tilfredsstillende niveau.

Bestyrelsen arbejder fortsat med installation af varmeenergimålere samt installation af koldvands- og varmtvandsmålere med henblik på individuel energi- og vandmåling. Der er i 2024 installeret 4 stk. energimålere (i 55 ud af 96 lejligheder), 7 stk. koldtvandsmålere (i 56 ud af 96 lejligheder) og 7 stk. varmtvandsmålere (i 56 ud af 96 lejligheder).

Varmeregnskab

Bestyrelsen finder det positivt, at vi i 2024 har haft et faktisk varmeforbrug på 740.630 kWh, hvilket er laveste registrerede varmeforbrug og siden 2021 er vores samlede varmeforbrug i kWh faldet med 14%. I lighed med sidste år er det målte varmeforbrug vedrørende opvarmning af varmt vand forbedret med knap 2%, som bl.a. kan henføres til installationen af de nye varme-/ladeveksler til varmt vand.

Vores faldende varmeforbrug skal endvidere ses i sammenhæng med, at graddagetallet i 2024 er faldet med knap 4% i forhold til 2023

Besparselsen i varmeforbruget i kWh betyder, at det har været muligt at begrænse påvirkningen af Kredsløb's forbrugsafhængige prisstigning for 2024 på 36%, idet Kredsløbs andel af vores samlede varmeudgifter for 2024 kun er steget med 23%.

Samtidig betyder besparelsen i varmeforbruget i kWh, at Kredsløbs varslede stigning på 2,6% i varmepriserne for 2025 ikke nødvendiggør en stigning i aconto indbetalingssatsen pr fordelingstal i 2025.

Vandregnskab

Vores samlede vandforbrug er i 2024 steget til 5.320 kbm mod 5.007 kbm i 2023. De samlede udgifter til vand er i 2024 steget med knap 31.000 kr. hvilket kan tilskrives prisforhøjelser fra Aarhus Vand på 10%, samt indkøb af vandmålere. Vi har i 2024 kunnet opretholde en meget lav udgift til aflæsning og administration m.v. af vandregnskabet.

For 2024 er der en samlet tilbagebetaling for varme på 65.000 kr. og for vand 29.000 kr. eller i alt 94.000 kr.

Reguleringerne vedrørende både vand og varme med henholdsvis tilbage- og efterbetalinger vil blive reguleret over opkrævningen for april – juni 2025.

Bestyrelsen indstiller driftsregnskabet og energiregnskaberne til generalforsamlingens godkendelse



NYE EJENDOMSVURDERINGER

Ejere i Vestervang afd. 5 Øst har siden oktober 2024 modtaget ejendomsvurdering for 2020.

Ejendomsvurdering består af en ejendomsværdi og en grundværdi, som ikke skal lægges sammen:

Ejendomsværdien og grundværdien er opgjort på individuelt vurderingsgrundlag for den enkelte ejendom (lejlighed). Det individuelle grundlag gør det vanskeligt for bestyrelsen at vurdere om der er grundlag for at klage for den enkelte ejendom/lejlighed, samt udarbejde en ensartet klageskrivelse.

Det er op til den enkelte ejer at overveje/indgive klage. Beregning af ejendomsværdi og grundværdi for den enkelte ejendom er ikke et anliggende for ejerforeningen eller bestyrelsen. Bestyrelsen har således ikke mulighed for at klage, herunder at indgive nogen kollektive klager og har ikke og kan ikke påtage sig noget ansvar i forbindelse hermed.

Det skal bemærkes, at en klage skal kunne resultere i en ændring af ejendoms- eller grundværdien på mere end 20 % for at klagemyndigheden kan ændre vurderingen.

Den enkelte ejer pålægges et gebyr på 1.200 kr. ved indgivelse af klage for den enkelte ejendom (ejerlejlighed). Fristen for klage er 90 dage efter modtagelse i e-boks af brev om klage og frist herfor

TILBAGEKØBSKLASUL

Vedrørende tilbagekøbsklausulen på vores ejerlejligheder fremgår det af Aarhus Kommunes hjemmeside at:

"Det kan oplyses, at der er anlagt retssager mod Aarhus Kommune vedrørende gyldigheden af tilbagekøbsklausuler, der er tinglyst på fem ejendomme. Der er ikke afsagt dom i sagerne. Det er Aarhus Kommunes opfattelse, at Aarhus Kommunes tilbagekøbsklausuler samt retningslinjer for frikøb af tilbagekøbsklausuler er lovlige og gyldige, og Aarhus Kommune fastholder således disse generelt." Citat slut

I en sag ved Københavns Byret har retten den 7. januar 2025 afsagt dom vedrørende gyldighed af en aftale om kommunens tilbagekøb af ejendomme i overensstemmelse med tinglyste hjemfaldsdeklarationer fra en selvejende institution.

Ved dommen bestemte retten bl.a., at Københavns Kommune skal frifindes for de nedlagte anerkendelsespåstande om, at hjemfaldsklausulerne er helt eller delvist ugyldige, at beslutningen om tilbagekøb er ugyldig samt varslet bortfaldet, idet der ikke fandtes grundlag for at tilsidesætte vilkårene om tilbagekøbsret efter aftalelovens § 36 eller andre aftaleretlige regler, ligesom retten fandt, at hjemfaldspligtsklausulerne var lovligt indsat som vilkår i forbindelse med Københavns Kommunes salg af ejendommene til den selvejende institution.

Dommen er ifølge dagspressen anket

Bestyrelsen følger løbende udviklingen omkring hjemkøbsklausulen.



SAMARBEJDE MED ØVRIGE EJERFORENINGER I VESTERVANG

Bestyrelsen har i 2024 deltaget i flere fællesudvalgsmøder med bestyrelsesrepræsentanter fra Ejerforeningerne i Afsnit 1, 2, 3 og 5-VEST.

Vi har fortsat et godt samarbejde med VEST. Vi har en god og konstruktiv dialog, hvor vi diskuterer fælles opgaver som skal løses, og vi mødes efter behov.

Fællesudvalgsmøderne mellem bestyrelsesrepræsentanter for ejerforeninger i Vestervang fungerer tilfredsstillende med udveksling af information og ideer af fælles interesse, og hvor vi på tværs af Vestervang forsøger at finde synergier for mulige besparelser og optimering af driften.

Senest har vi i 2024 haft fælles drøftelser omkring aftale med en fælles advokat samt omkring vintervedligeholdelse

SOCIALT

I 2024 har vi i samarbejde med VEST gennemført en række sociale arrangementer, herunder:

- Fastelavnsfest
- Sommerfest
- Lystændingsfest

Begge ejerforeninger har sponsoreret de sociale arrangementer.

Bestyrelsen takker Festudvalget (Lene, Hanni, Annette fra VEST og Pia, Elsebeth og Brit fra ØST) for det gode arbejde i 2024

Og tak til Pia for facebook siden, som fungerer godt.

AFSLUTTENDE BEMÆRKNING:

Bestyrelsen i Vestervang 5-ØST bestræber sig på at varetage opgaverne på bedst forsvarlig vis. Vi arbejder virkelig hårdt og seriøst på at varetage medlemmernes ønsker og forventninger. Efter bedste overbevisning forvalter vi pengene til gavn for Vestervang ØST og alle medlemmerne, så vi kan vedligeholde og optimere vores dejlige område. Nogle opgaver kan bestyrelsen ikke påtage sig, da det er op til den enkelte ejer selv at finde en løsning.

Vi ser frem til en stadig god relation mellem medlemmer og bestyrelsen