



BESTYRELSENS BERETNING FOR KALENDER- OG REGNSKABSÅR 2025

Beretningen afgiver hermed beretning om aktiviteterne i 2025

VÆSENTLIGE AKTIVITETER

Kalenderåret 2025 har budt på en række udfordringer og udefra kommende forhold, som bestyrelsen og vores driftsansvarlige har arbejdet med.

Bestyrelsen har derfor valgt at informere om de væsentligste af disse forhold i ledelsesberetningen for 2025 i tilknytning til aflæggelse af årsrapporten. Nogle af forholdene har været behandlet i tidligere udsendte bestyrelsesreferater.

Husorden

Vores husorden er opdateret og moderniseret med hensyn til sprog og indhold – herunder er gentagelser fjernet, ligesom enkelte afsnit er slettet og andre afsnit er omformuleret.

Opdateringen betyder ikke, at indholdet er totalt ændret og opdateringerne handler især om nye tiltag og ændringer i ejerforeningen, som nu er blevet beskrevet. Det gælder f.eks. el-ladestandere til biler, el-biler, ligesom forsikringsforhold m.v. er præciseret.

Godkendelse af den opdaterede husorden er et særligt punkt på generalforsamlingen i 2026.

Individuel afregning af vandforbrug

Bestyrelsen har i 2025 vurderet muligheden for og omkostningerne ved individuel afregning af koldt og varmt vand, som på nuværende tidspunkt afregnes efter fordelingstal.

Det er en forudsætning for individuel afregning af koldt og varmt vand, at målere kan aflæses hensigtsmæssigt og effektivt.

En sådan aflæsning kan p.t. ikke ske elektronisk og adgang til målere kan i mange lejligheder være besværligt og evt kræve fjernelse af inventar m.v. Herudover nærmer en del af målerne sig sin udløbstid, idet de første målere er installeret i 2016.

Det er bestyrelsens opfattelse at udskiftning af vandmålere også fremover skal følge princippet om, at udskiftning sker i forbindelse med en renovering af lejligheder. Det er vurderingen at udskiftning af målere – hvis det ikke sker i forbindelse med renovering – kan beløbe sig til op i mod 50.000 kr. inkl. reetablering af vægge osv. På nuværende tidspunkt har vi ca 40 lejligheder, hvor der ikke er udskiftet målere, hvilket samlet vil beløbe sig til op i mod 2 mio.kr.

Bestyrelsen har ikke prioriteret en samlet udskiftning af målere og derfor ikke afsat midler hertil udover hvad der fremgår af vores basisvedligeholdelsesbudget. Bestyrelsen skønner at der vil gå 7-8 år før målere er udskiftet under forudsætning af, at der årligt foretages renovering af 5-6 lejligheder



Sikringsrum

I fortsættelse af den aktuelle sikkerhedssituation og de generelle drøftelser om beredskab har bestyrelsen drøftet tiltag og ansvar omkring beredskab, samt drøftet med Østjyllands Brandvæsen om hvorledes vi som ejerforening skal forholde os til sikringsrummet i vores parkeringskælder.

Sikringsrummet omfatter garagerne nr. 9 – 20, som er undergivet indskrænkning i anvendelsen, ligesom der skal være adgang til garagerne nr. 8, 21 og 22 med henblik på klargøring af sikringsrummene. De nærmere bestemmelser følger af vores vedtægter § 16.

Østjyllands Brandvæsen har informeret os om, at bestyrelsen ikke har ansvar for indretning af sikringsrum med toilet og vand m.v.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at det er den enkelte beboers ansvar at have nødvendigt beredskab i form af vand, tørkost osv.

Hvis den sikkerhedsmæssige situation ændres vil bestyrelsen genoverveje hvilke tiltag, som kan gøres fra Ejerforeningens side. Myndighederne har i oktober 2025 udsendt retningslinier til kommuner om tiltag m.v.

Retningslinjer vedrørende vores sikringsrum foreligger endnu ikke. Når sådanne retningslinjer foreligger har bestyrelsen og bestyrelsen i Ejerforeningen afd. 5 Vest aftalt at lave en fælles vejledning om hvorledes beboere skal forholde sig i tilfælde af iværksættelse af beredskab.

Vedligeholdelsesopgaver i 2025

Der har i 2025 været brugt en del ressourcer på gennemførelsen af vedligeholdelsesopgaver, som er nærmere omtalt under "Ejendommens drift og vedligeholdelsesopgaver" nedenfor

Vedligeholdelsesopgaver i 2026

I 2025 har vi konstateret, at klima og vejrlig er hårdt ved vores bygninger og belægninger og bestyrelsen og vores driftsansvarlige har i 2025 brugt mange ressourcer på at undersøge muligheder for udbedringer og forbedringer for at sikre at bygninger, gårdrum og parkeringsplads fremover er i en god og præsentabel stand.

De konstaterede forhold gør også, at bestyrelsen har omprioriteret vedligeholdelsesplanen for de kommende år.

Sydfacader

Bestyrelsen er i 2025 blevet gjort opmærksom på, at udskiftning af syd facade moduler, som blev gennemført i 2012, ikke blev færdiggjort for i alt 15 lejligheder på 5., 6. og 7. sal i opgang 7 og 8 (i alt 15 moduler). Disse lejligheder har kun fået udskiftet dørparti i det enkelte modul, men ikke den resterende del af modulet.

Bestyrelsen har besluttet at færdiggøre udskiftning af syd facaden, hvilket igangsættes i foråret 2026. De samlede udgifter er foreløbig opgjort til 800.000 kr., som fremgår af budget for 2026

Opgaven har indflydelse på gennemførelse af vedligeholdelsesopgaver i vores tidligere aftalte 10 årige vedligeholdelsesplan, herunder gennemførelse af udskiftning af nordfacader.

Gårdrum

De forhøjede nedbørsmængder har forøget nedslidning af vores belægninger m.v. i vores gårdrum i mellem A-huset og T-huset.



Vi samarbejder derfor sammen med Ejerforeningen Vestervang Afsnit 5 Vest om en renovering af flisebelægning inkl. nye kanter mod de grønne bede samt ny indretning af gårdrummet.

Som led i forberedelser til ny belægning har vi i december 2025 gennemført en Tv-inspektion af vores kloaksystem for det spildevand og overflade-/regnvand, som er i vores gårdrum

Tv-inspektionen, som blev udført af entreprenørfirmaet Per Aarsleff A/S viser, at vores kloaksystem er slidt med begyndende brud, som nødvendiggør reparationer og udbedringer.

Bestyrelserne har besluttet at gennemføre de nødvendige reparationer og udbedringer af kloaksystemerne samt renovering af belægning m.v. med opstart i 2026, mens ny indretning af gårdrummet ikke er planlagt og afventer nødvendig likviditet

Planlægningen heraf er i gang. Som led i planlægningen planlægger vi sammen med Vest at afholde et fælles orienteringsmøde om renovering af gårdrummet. Mødet forventes afholdt i maj 2026.

Nordfacade

Bestyrelsen har i maj 2025 afholdt orienteringsmøde om den planlagte renovering af facadepartierne på både Altangangshusets og Terrassehusets nordfacader med oprindelig planlagt opstart i 2028.

Bestyrelsen har modtaget positive tilbage meldinger om mødet, herunder at medlemmer er glade for en omfattende og grundig orientering og vil også fremover bestræbe at orientere medlemmer tydeligt om planlagte aktiviteter, herunder om yderligere inddragelse i planlægningsforløbet.

Bestyrelsen har fra et medlem modtaget henvendelse vedrørende en generel hurtigere igangsætning af udskiftning af vores nordfacader, og – såfremt en sådan hurtigere igangsætning ikke kan ske – om muligheden for mod egenbetaling af merudgifter at få gennemført en hurtig udskiftning af det pågældende medlems facadeparti.

Det er bestyrelsens vurdering, at gennemførelsen af udskiftning af nordfacaderne bør ske samlet, bl.a. under hensyn til sikring af et ensartet udtryk af vores ejendomme, optimal økonomistyring og en komprimeret projektperiode – sidstnævnte for at undgå et omfattende tidsforbrug for bestyrelsen og vores driftsansvarlige til projektstyring m.v.

Vedrørende muligheden for en hurtigere igangsætning mod egenbetaling af merudgifter herved, vil bestyrelsen have dette in mente, hvis muligheden opstår og alle vil i så fald få muligheden. En hurtigere igangsætning mod egenbetaling vil kun blive en mulighed, hvis udskiftningen kan foregå med mobilt løftegrej, da der ikke vil blive opsat stilladser af flere omgange. Bestyrelsen forventer, at ekstraudgifterne, som dækkes af egenbetaling, vil være meget betydelige.

Kursus i hjertestarter

Bestyrelsen har i 2025 vurderet at vi også skal kunne sikre en hurtig hjælp i tilfælde af hjertestop og har derfor fået etableret en hjertestarter i nr 7. I 2025 har bestyrelsen endvidere arrangeret afholdelse af kursus i brug af hjertestarter med et tilfredsstillende deltagerantal

Legionella

Vi får løbende overvåget kvaliteten af vores vand og for at sikre mod Legionella gennemfører vi med passende mellemrum test af vores vand og justerer vandtemperaturer i henhold til testresultaterne.



En sådan test i 2025 har vist et behov for en forhøjelse af varmtvandstemperaturen samt opfordring til gennemskylning af varmt vand især for de lejligheder som ligger sidst på vandstrengene.

Asbest

Vores bygninger er opført på et tidspunkt, hvor der anvendtes asbest og i vores bygninger har vi konstateret, at der er asbest i klimaskærm pladerne på vores lette facadevægge. Herudover er der i lejligheder, som fortsat har de oprindelige fliser i badeværelser og toiletter, asbest i fliseklæbere og flisefuger, ligesom der fortsat kan være asbest i fliseklæbere på renoverede badeværelser og toiletter.

Derfor skal ejere og/eller beboere forinden igangsætning af al renoveringsarbejde, der er omfattet af ovenstående fremsende plan for arbejdets udførelse samt kopi af håndværkers autorisation til vores driftsansvarlige til godkendelse.

Energiforbrug

El-forbrug

Bestyrelsen og vores driftsansvarlige har løbende fokus på vores energiforbrug.

Vi har i 2025 konstateret et højt el-forbrug som følge af omlægning af belysning – især i T-huset. Vores driftsansvarlige undersøger på nuværende tidspunkt mulighederne for besparelser inkl. brug af sensorer

Varmeforbrug

Vi har konstateret at opgangsdøre i A-huset og indgangsdøre i T-huset i flere tilfælde står åbne, fordi beboere glemmer at lukke efter sig. Der kan være gode grunde til at lufte ud på trappegangen, men det skal være i en kort periode, især i den kolde tid. Alt arbejde med optimering af klimaskærmen er spildt arbejde, hvis en yderdør bliver efterladt åben på haspen.

Bestyrelsen skal henstille til, at alle opgangs- og indgangsdøre holdes lukket, så vi kan undgå forhøjede varmeregninger, som fællesskabet skal dække.

DRIFTSREGNSKAB OG ENERGIOPGØRELSER FOR 2025

Regnskabet for 2025 udviser et underskud på 65.000 kr. mod et budgetteret overskud på 30.000 kr. Afvigelsen på 95.000 kr. vedrører en række mindre afvigelser på vores indtægter, omkostninger til driftsansvarlige samt administrations- og ejendomsomkostninger og vi har undgået væsentlige stigninger i vores driftsposter som følge af inflationen.

Underskuddet på 65.000 kr. fradrages vores egenkapital, som ved udgangen af 2025 udgør 2.382.000 kr.

Vores likviditet har igennem 2025 været meget solid, og ved udgangen af 2025 udgjorde vores likviditet 2,6 mio.kr., hvilket er med til at danne en solid basis for den fremtidige gennemførelse af kommende vedligeholdelsesopgaver.

For yderligere information henvises til de udsendte dokumenter: revisionsprotokollat 2025, årsrapport 2025 og energiopgørelse 2025.



Ejendommens drift og vedligeholdelsesopgaver

De samlede vedligeholdelsesopgaver for 2025 inkl. grønne arealer viser et samlet forbrug på 2.035.000 kr., hvilket er 5.000 kr. højere end budgettet for 2025.

Udover sædvanlige vedligeholdelsesopgaver, er i 2025 gennemført en række særlige vedligeholdelsesopgaver, hvoraf følgende kan fremhæves:

Maling af opgange og træværk samt reovering af opgangsdøre

Vi har i 2025 gennemført en omfattende opdatering af vores opgange som er blevet malet med nye farver og fået afrenset terrazzo gulve og trapper.

Herudover har vi fået malet vores kældre samt gennemført maling og opfriskning af det sorte træværk på nordfacaderne af A-huset og T-huset

Endelig har vi i 2025 gennemført en reovering af vores opgangsdøre i opgang 7 og 8 (12 stk.) med nyt glas, håndtag, dørpumper osv.

Det har været et omfattende og langstrakt arbejde, og bestyrelsen har fået en række positive tilbagemeldinger omkring det udførte arbejde, som har givet et mere lyst og indbydende udtryk af dørpartier og opgange. Alle bedes være behjælpelige med at passe på vores vægge, indgangspartier og gulve, så de holder i mange år.

Ovenstående reoverings opgaver er i 2025 beløbet sig til i alt 1.254.000 kr. mod budgetteret 1.250.000 kr.

Etablering af el-standere

Vi har sammen med afsnit Vest i 2025 etableret yderligere el-ladestandere med i alt 10 udtag. Der er på nuværende tidspunkt en tilfredsstillende belægning på vores samlede el-standere.

Energiforbrugsopgørelser for 2025

Der henvises til de fremsendte energiopgørelser (varme og vand) for 2025.

Det har i 2025 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 2025 installeret 2 stk. energimålere (i 58 ud af 96 lejligheder), 2 stk. koldtvandsmålere (i 58 ud af 96 lejligheder) og 2 stk. varmtvandsmålere (i 58 ud af 96 lejligheder).

Varmeregnskab

Bestyrelsen finder det positivt, at vi i 2025 har haft et faktisk varmeforbrug på 718.220 kWh, hvilket er laveste registrerede varmeforbrug og siden 2021 er vores samlede varmeforbrug i kWh faldet med 17%. Til forskel fra sidste år er det målte varmeforbrug vedrørende opvarmning af varmt vand steget med godt 3%.

Vores faldende varmeforbrug skal ses i sammenhæng med, at graddagetallet i 2025 er faldet med 2% i forhold til 2024.

Besparselsen i varmeforbruget i kWh betyder, at det ikke er fundet nødvendigt at hæve aconto indbetalingsraten pr fordelingstal for varme i 2026.



Vandregnskab

Vores samlede vandforbrug er i 2025 steget til 5.456 kbm mod 5.320 kbm i 2024. De samlede udgifter til vand er i 2025 steget med knap 25.000 kr. hvilket kan tilskrives prisforhøjelser fra Aarhus Vand samt service på vandanlæg og vandanalyser. Vi har fortsat i 2025 kunnet opretholde en meget lav udgift til aflæsning og administration m.v. af vandregnskabet.

For 2025 er der en samlet tilbagebetaling for varme på 68.000 kr. og for vand 4.000 kr. eller i alt 72.000 kr.

Reguleringerne vedrørende både vand og varme med henholdsvis tilbage- og efterbetalinger vil blive reguleret over opkrævningen for april – juni 2026.

Bestyrelsen indstiller driftsregnskabet og energiregnskaberne til generalforsamlingens godkendelse

NYE MEDLEMMER

Der har i 2025 været 4 ejerskifter.

Bestyrelsen byder hermed nye medlemmer velkommen i Ejerforeningen Vestervang afsnit 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.

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. ejendomsoplysningseskemaer.



Bestyrelsen takker Ivan og Kenneth for et godt samarbejde i 2025.

NYE EJENDOMSVURDERINGER

Som opfølgning på et medlems forslag på sidste års generalforsamling blev der i 2025 nedsat en gruppe af ejere som ønskede at undersøge mulighed for nedsættelse af de offentlige grundværdier for ejerlejligheder i afsnit Øst. Gruppen medlemmer er Erik Møberg 763, Gert Christensen 753, Merete Lund 822, Gerner Fly 101 og Finn Olsen 851.

Gruppen har primo juli 2025 via ejerforeningen udsendt materiale vedrørende de undersøgte muligheder, herunder "Notat om vedrørende ejendomsskattesystem samt indsigelses- og klagemuligheder" samt eksempel på indsigelse til Vurderingsstyrelsen.

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.

TILBAGEKØBSKLAUSUL

Der er på nuværende tidspunkt ikke afklaring vedrørende tilbagekøbsklausul på vores ejerlejligheder.

Østre Landsret har i 2025 stadfæstet dom fra Københavns Byret om, at en aftale om Københavns Kommunes tilbagekøb af ejendomme i overensstemmelse med tinglyste hjemfaldsdeklarationer fra en selvejende institution, er gyldig

SAMARBEJDE MED ØVRIGE EJERFORENINGER I VESTERVANG

Bestyrelsen har i 2025 deltaget i flere fællesudvalgsmøder med bestyrelsesrepræsentanter fra Ejerforeningerne i Afsnit 1, 2, 3 og afsnit 5 Vest.

Vi har fortsat et godt samarbejde med afsnit 5 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.

SOCIALT

I 2025 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 afsnit Vest og Pia, Elsebeth og Brit fra afsnit Øst) for det gode arbejde i 2025

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



AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER

Bestyrelsen 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 ejerforeningen 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

Vestervang den 17. marts 2026
Bestyrelsen