



EJERFORENINGEN
VIBORGPARKEN
Pebermyntevej 1
8800 Viborg

Referat af ordinær generalforsamling 2025

Ejerforeningen Viborgparken. Tirsdag 23. september 2025 kl. 19.00 i mødelokalet i Vestervang Kirke.
17 fremmødte medlemmer.
7 medlemmer med fuldmagt.

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

Valg af dirigent: Knud Bredal Larsen blev valgt.

Valg af referent: Kristian Buhl Thomsen blev valgt.

Valg af stemmeudvalg: Nikolaj Nielsen og Brigitte Vindstrup Mikkelsen blev valgt.

2. Fremlæggelse af beretning

Formand for bestyrelsen Brigitte Vindstrup Mikkelsen fremlagde beretningen (vedlagt som bilag).
Beretningen blev **godkendt** med klapsalver.

3. og 4. Forelæggelse af årsregnskab 2024/2025 og budget for det kommende år

Ejendomsadministrator Rikke, Flexboligservice, fremlagde årsregnskabet og budgetterede fællesudgifter (vedlagt som bilag) og roste, at budgettet vedr. vinduer på PMV er overholdt. Nævnte at niveauet for fællesudgifter er en fordel ved større renoveringer.

Spørgsmål fra salen vedr. størrelsen på omkostninger til havetraktor. Svar om at traktoren er meget i brug og oplever almindelig slitage.

Regnskabet og budgettet blev **godkendt**.

5. Forelæggelse af beskrivelse af haver

Brigitte fremlagde oplæg til beskrivelse af en præsentabel have.

Spørgsmål fra salen vedr. formulering om 40 cm passage. Svar at der skal være plads til, at Mette (vicevært) kan klippe hækken.

Forslag **godkendt** enstemmigt ved håndsoprækning.

6. Forelæggelse af opdateret husorden

Brigitte fremlagde udkast til ny husorden og beklagede, at den gamle husorden var blevet udsendt som bilag.

Støj og musiceren: Foreslås ændret fra "må ikke finde sted efter kl. 21.00" til "må ikke finde sted efter kl. 18.00".

Bemærkning fra salen om at man altid bør tale sammen med naboerne f.eks. ved større renovering af lejlighed og deraf følgende larm.

Forslag fra salen om at ændre klokkeslættet til kl. 19.00.

Det blev nævnt fra salen, at hunde indimellem larmer.

Det blev nævnt fra salen, at vaskemaskiner skal være monteret, så de ikke larmer.

Ændringsforslag om at sætte klokkeslættet til kl. 19.00 blev **godkendt**.

Haver: Bestemmelser om præsentable haver suppleres med, at man skal se særskilt opslag om haver i opgange og på vores hjemmeside.

Spørgsmål fra salen om, hvordan man får besked, hvis haven ikke er holdt efter husordenen. Brigitte besvarede spørgsmålet om inspektion af haver og konsekvens ved ikke at holde haven.

Forslaget om retningsregler, og opslag af haver blev **godkendt** enstemmigt ved håndsoprækning.



7. Valg af formand

Brigitte Vindstrup Mikkelsen blev genvalgt.

8. Valg af to bestyrelsesmedlemmer

1. Nikolaj Nielsen blev genvalgt.
2. Emma Moltzau Thulin blev valgt.

9. Valg af to suppleanter

1. Christian Ruge Pedersen blev valgt.
2. Henrik Hansen blev valgt.

10. Valg af revisor

Dansk Revision blev genvalgt.

11. Valg af ejendomsadministrator

Flexboligservice blev genvalgt.

12. Eventuelt

Vedligeholdelsesplan: Brigitte omtalte, at vedligeholdelsesplan (lagt på alle borde) stadig følges som et arbejdsredskab for en 5-årig periode efter godkendelse på generalforsamling 2024. Der er ikke føjet nyt til siden sidste år.

Spørgsmål fra salen: Vil den blive revideret inden 2029. Brigitte svarede, at den vil blive revideret løbende sandsynligvis næste år.

Spørgsmål fra salen: Er der ingen renovering i 2027 eller 2028? Brigitte svarede, at der sandsynligvis vil komme noget på ved en opdatering af vedligeholdelsesplanen.

Niveau for ejerudgifter: Jakob Bartholomæussen bemærkede, at ejerudgifter i sin tid var blevet sat op for at spare op til vinduer. Nu da vinduer er betalt, kan man måske overveje ejerudgifters størrelse bl.a. for at gøre det attraktivt ved salg af lejlighed. Lejligheder sælger ikke så godt her som andre steder i byen pga. høje udgifter.

Bemærkning fra salen: Erfaring efter at have talt med ejendomsmægler, at ejerudgifter ligger på et højt niveau sammenlignet med andre steder i byen. Er der grundlag for at tage emnet op på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling?

Brigitte svarede, at det er vigtigt at bemærke, hvad vi får for de indbetalte ejerudgifter vedr. vedligehold og velholdte fællesarealer, og at ejendomsmæglere bør gøre en større indsats, for at formidle dette videre til evt. købere.

Bemærkning fra salen: Grund til høje fællesudgifter, at de tidligere har haft et for lavt niveau. Men måske kan man begynde at overveje ændring af niveauet nu.

Brigitte bemærkede, at vi måske på sigt kan sænke ejerudgifterne uden dog at gå for langt ned.

Bemærkninger fra salen tages til efterretning og vil blive drøftet i bestyrelsen.

Knud bemærkede, at der i tidligere tider ikke var råd til håndværkere ved uforudsete skader såsom sprængne vandvær.

Brigitte: Der er stadig behov for opsparing, da der stadig er vedligehold, som skal udføres, og dette vil også være aktuelt i fremtiden. Vi har alle købt vores lejlighed på de betingelser, og har på det tidspunkt ikke fundet det som et problem.

Jakob gentog, at det stadig er et problem ved salg, da købere bemærker udgiftsniveauet.



EJERFORENINGEN
VIBORGPARKEN
Pebermyntevej 1
8800 Viborg

Bemærkning fra salen: Lange liggetider for lejligheder i blokkene gør vores blokke mindre attraktivt.
Bemærkning fra salen: Vigtigt at fællesudgifter ikke svinger fra år til år, at de ligger stabilt, hvilket vores gør. Der bygges rigtig mange nye lejligheder i Viborg, hvilket helt klart er medvirkende til, at det er svært at sælge lejligheder.

Bemærkning fra salen: Flere holdninger: Sættes ned eller fastholde niveau. Må respektere hinandens holdninger. Skal afgøres på generalforsamling.

Brigitte ville gerne have modtaget forslag om emnet inden generalforsamlingen. Iflg. Vedtægter, skal emner der ønskes tages op på Generalforsamling være indgivet skriftlig til bestyrelsen inden d. 15. august samme år som generalforsamlingen.

Bemærkning fra salen: Kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling?

Knud: Mener ikke man kan bruge et punkt under eventuelt til at indkalde til ekstraordinær generalforsamling. Se vedtægter.

Bemærkning fra salen: Hvis der er bred interesse for emnet, bør spørgsmålet om en ekstraordinær generalforsamling ikke faldet på en teknikalitet.

Knud: Bestyrelsen følger vedligeholdelsesplan og er forpligtet til, at der er økonomi til vedligeholdet, således, at vi ikke skal optage dyre banklån, kan ikke se, at der er mulighed for at sænke ejerudgifterne lige nu.

Bemærkning fra salen: Skal diskussionen ikke hellere tages på et oplyst grundlag? Der blev vedtaget, at bestyrelsen i det kommende år, får undersøgt emnet tilbundsående, således, at emnet kan fremgå af dagsorden på GF 2026.

Rengøring: Bemærkning fra salen: Der bliver ikke altid gjort rent, hvis måtten ligger på gulvet. Har oplevet at hele opgangen nogle gange ikke er blevet gjort ren.

Brigitte bemærker, at hun ikke har oplevet situationen og spørger, om andre har oplevet det. Ingen andre har noget at bemærke.

Peter svarede, at man skal henvende sig til bestyrelsen, hvis rengøring ikke finder sted.

Bemærkning fra salen: Kan rengøring finde sted på en fast ugedag?

Brigitte: Sådan er det allerede. Men hvis der kommer noget akut, kan rengøring ske på en anden ugedag.

Brigitte oplyste, at 3 X beliggenhed, (et program fra TV 2, hvor man hjælper kommende købere med valg af ny bolig) har været på vores lokation PMV, for at lave optagelser. Det vides endnu ikke, om vi bliver udtaget til et program.

Dirigenten erklærede mødet for hævet kl. 20.40 og takkede for en god og sund debat.


Dirigent Knud Bredahl Larsen


Formand Brigitte Vindstrup Mikkelsen