

Bestyrelsens beretning 2013/2014

Organisation:

Der er i løbet af regnskabsåret blevet afholdt 11 ordinære bestyrelsesmøder, samt 6 emneorienterede arbejds møder. Derudover er der som vanlig afholdt diverse småmøder med ejere, håndværkere og andre samarbejdspartnere. Der er i første halvdel af regnskabsåret blevet brugt mange ressourcer på forberedelse og gennemførelse af retsmøder vedr. tag udskiftningen Vestervangsvej 69-71. Den anden halvdel af regnskabsåret har for en meget stor dels vedkommende været brugt på møder med henblik på udarbejdelse af det på generalforsamlingen fremlagte henlæggelses- og vedligeholdelsesbudget. De enkelte bestyrelsesmedlemmer har naturligvis også brugt tid på at drøfte forhold udenfor møderne.

Bestyrelsen søger fortsat, aktivt at inddrage suppleanterne i bestyrelsesarbejdet. Bestyrelsen ser det som en fordel for ejerforeningen, at suppleanterne, hvis de på et tidspunkt bliver fuldgyltige medlemmer af bestyrelsen, har deltaget i bestyrelsesmøderne. Således finder bestyrelsen fortsat, at ordningen med at invitere suppleanterne med til bestyrelsesmøderne er god.

Bestyrelsen har, igen, og i forlængelse af forrige generalforsamling, undersøgt alternativer til den nuværende organisation med fastansat vicevært. Der er således hjemtaget priser fra firmaer indenfor rengøring, have/anlægspleje etc., ligesom der er foretaget vurdering af hvad øvrige opgavers løsning ville koste andetsteds. Der er ikke noget i de hjemtagne priser der pt. indikerer et økonomisk potentiale for Ejerforeningen i at ændre på den nuværende organisation. Sammenholdt med at vi i bestyrelsen fortsat finder det værdifuldt at have personale på stedet, agter vi ikke pt. at foretage yderligere.

Driften:

Vaskeriet har i år givet et tilfredsstillende resultat. Maskinerne i vaskeriet vurderes fortsat i god stand. Det er bestyrelsens vurdering at prisstigningen har tilvejebringe den ønskede positive drift.

Legepladsen og petanque-banen bliver flittigere anvendt, endvidere er 4 års vedligeholdelseeftersyn blevet afholdt uden anledning til bemærkninger.

Som service til de ejere der har have stillet til rådighed af Ejerforeningen, er der i skuret mellem de 2 ejendomme opstillet en del haveredskaber. Bestyrelsen skal indskærpe at disse afleveres i ordentlig stand efter udlån.

Bestyrelsen ønsker at udarbejde en helhedsplan for foreningens grønne og befæstede områder. Herunder se på placering af P-arealer, affaldscontainere, cykelskure, adgangsveje mv. Dette skal ses som et værktøj til fremadrettet planlægning ved udskiftningsarbejder. Bestyrelsen forventer at kunne fremlægge en sådan på generalforsamlingen i 2015. Bestyrelsen overvejer i samme anledning at nedsætte et haveudvalg, eventuelt interesserede opfordres til at melde sig.

Bestyrelsen vil på opfordring fra, og sammen med ejere, udarbejde forslag til permanente grillpladser og tilhørende overdække, til fremlæggelse på generalforsamlingen 2015.

Ejerforeningen Viborgparken, Pebermyntevej 1, 8800 Viborg – ordinær generalforsamling 2014

Der er i regnskabsåret renoveret altanforkanter på Pebermyntevej, herudover er der kun udført mindre løbende reparations- og vedligeholdelsesarbejder på bygningerne.

Afholdte besigtigelser og efterfølgende beboerhenvendelser giver dog stadig anledning til overfor de enkelte ejere at indskærpe at:

- Emhætter der monteres på fællesanlæg skal være uden motor.
- Afløb i bunden af altankasser skal være rengjorte og friholdte.

Der er på Pebermyntevej en del ejere der har eftermonteret et udvendigt afløbssystem for at lede vand fra ovenliggende altaner væk. Det skal indskræpes at de respektive ejere selv skal holde disse rengjorte og tilsikre frit gennembløb. Idet enkelte ejeres manglende vedligehold af rørsystemerne har givet anledning til problemer, overvejer bestyrelsen om disse skal kræves udskiftet til rustfri stålrør.

Bestyrelsen opfordrer også fortsat alle købere til at være særligt opmærksomme på badeværelsets tilstand ved køb af ejerlejlighed. Specielt for de badeværelser på Vestervangsvej, der ikke er blevet fornyet siden bygningen blev opført. Bestyrelsen oplever jævnligt at der på grund af dårlig vedligeholdelse af badeværelser på Vestervangsvej, er kommet vand i den underliggende lejligheds elinstallationer. Når det sker løber regningen hurtigt, da det oftest opdages om aftenen, så elektrikerer, der tilkaldes for at sørge for el til lejlighederne arbejder på overtidsbetaling.

Storskrald skal bortskaffes af de enkelte ejere og ikke puttes i de opstillede skraldecontainere eller henstilles på Ejerforeningens arealer. Ejerforeningens renovationsaftaler omfatter kun husholdningsaffald iht. opstillede containere.

Bestyrelsen skal endnu engang gøre opmærksom på at der ikke må luftes hunde, eller andre husdyr, på Viborgparkens arealer og at hunde **altid** skal føres i snor på Viborgparkens arealer. De på sidste generalforsamling vedtagne skilte er netop blevet opsat.

Endvidere gøres opmærksom på at beboere på Vestervangsvej 69-71, henvises til parkeringspladsen syd for Vestervangsvej 69, og at varevogne henvises til parkeringspladsen vest for Pebermyntevej 9.

Ejerforeningen Viborgparkens vedtægter og husorden kan downloades på Viborgparkens hjemmeside www.viborgparken.dk eller tilsendes ved henvendelse til Ejerforeningens administrator.

Vi beder i øvrigt om, som altid, at medlemmerne kontakter viceværten eller bestyrelsen direkte, hvis der opdages eller sker skader på ejendommen. Telefonnummer er tilgængelige i alle opgange, endvidere er Ejerforeningens postkasse er et godt sted at aflevere en seddel om det.

Anlæg:

Tagrenoveringen på Vestervangsvej 69-71, har nu fundet sin fulde afslutning, jf. udsendte orienteringsskrivelser.

1 års gennemgangen af gangrenoveringen Vestervangsvej 69-71, er gennemført, planmæssigt. Det er fortsat bestyrelsens opfattelse, at det er et godt og tiltrængt værdiløft til ejendommen,

Ejerforeningen Viborgparken, Pebermyntevej 1, 8800 Viborg – ordinær generalforsamling 2014

ligesom vi generelt oplever udelukkende positive tilkendegivelser. Hjælp os, med at hjælpe jer, med at holde det pænt.

På Pebermyntevej har det været nødvendigt at udføre reparationsarbejder i altanbunde i 2 lejligheder. Det skal endnu engang indskræpes at det er de enkelte jeres ansvar at tilsikre rengjorte og friholdte afløb i altanbundene.

Besigtigelsen af Pebermyntevejs lodrette forsyningsrør, både varme og brugsvand, fra hovedrør i kælder og op til de enkelte lejligheder forløb planmæssigt og bekræftede tegn på begyndende tilstopning. Bestyrelsen har i det fremlagte henlæggelses- og vedligeholdelsesbudget indarbejdet opgangsvis udskiftning af forsyningsrørene til de enkelte lejligheder.

Det er et noget kompliceret arbejde, der vil kræve indgreb i samtlige lejligheder under udførelsen.

Regnskabet:

Bestyrelsen har udarbejdet revideret henlæggelses- og vedligeholdelsesbudget.

For ejendommen Vestervangsvej 69-71 har bestyrelsen udarbejdet et revideret henlæggelses- og vedligeholdelsesbudget. Dette giver ikke umiddelbart anledning til justering af henlæggelserne.

For ejendommen Pebermyntevej 1-9 har bestyrelsen udarbejdet et revideret henlæggelses- og vedligeholdelsesbudget. For Pebermyntevej var det åbenlyst at der ikke er sammenhæng imellem henlagte midler og forestående udskiftnings- og vedligeholdelsesarbejder. Bestyrelsen fandt det derfor nødvendigt at revurdere levetidsbetragtningerne for vinduespartierne på såvel syd- som nordfacaden. Der er hjemtaget vurderinger og priser på tiltag der vil kunne forlænge levetiden for nordfacaden, og disse er indarbejdet i det langtidshenlæggelsesbudget der fremlægges på generalforsamlingen. Det fremlagte budget håndterer nordfacaden og bringer efter bestyrelsens opfattelse, sammenhæng i henlæggelser og udgifter. De øgede henlæggelser, bringer endvidere balance i henlæggelserne i de 2 ejendomme. De øgede henlæggelser vil medføre en stigning i fællesudgifterne på 13 %.

Samlet vurderer bestyrelsen at det fremlagte henlæggelses- og vedligeholdelsesbudget understøtter bestyrelsens holdning om at der skal være sparet op til planlagte udskiftninger.

Bestyrelsen tager løbende skridt til at sprede ejerforeningens midler ud på flere pengeinstitutter i forbindelse med udløbet af Bankpakke 1.

Bestyrelsen har haft en udbudsrunde på Ejerforeningens forsikringer og har i forlængelse af dette valgt at skifte forsikringsselskab. Ved samme lejlighed opnåedes en besparelse i størrelsesordenen 40.000,- kr.

Regnskabet giver udover de tidligere nævnte ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Bestyrelsen indstiller på baggrund heraf til følgende stigninger i fællesudgifterne;

Vestervangsvej 69-71:	0%
Pebermyntevej 1-9:	13%

Ejerforeningen Viborgparken, Pebermyntevej 1, 8800 Viborg – ordinær generalforsamling 2014

Bestyrelsen indstiller til genvalg af vores Administrator, Loukas Administration.

Bestyrelsen indstiller til genvalg af revisor, Dansk Revision Viborg, v. Bent Vestergaard.

Bestyrelsen opfordrer fortsat alle medlemmer og beboere til at holde et vågent øje med ejerforeningens ejendom og arealer og at kontakte bestyrelsen, hvis der er anledning til det.

Hermed overgives beretningen til generalforsamlingen.

Jens Vølund Hansen

Formand
Ejerforeningen Viborgparken

Bilag 1.

Forslag 4a:

Forslag om etablering af solcelleanlæg, Pebermyntevej 1-9.

”Bestyrelsen bemyndiges af generalforsamlingen til at udbyde og etablere et solcelleanlæg med en projekteret ydelse på forventeligt 18000 KWh. Anlægget etableres som fladt udlagt på tagpaptaget. Forventet udgift 280.000,- kr.

Motivation:

Indledende undersøgelser af ejendommens strømforbrug indikerer at ydelsen modsvarer ejendommens dagsforbrug. Indtægten modregnes i de enkelte ejeres el-forbrug efter fordelingstal.

Forslagsstiller: Bestyrelsen for Ejerforeningen Viborgparken.

Forslag 4b:

Forslag om etablering af solcelleanlæg, Vestervangsvej 69-71.

”Bestyrelsen bemyndiges af generalforsamlingen til at udbyde og etablere et solcelleanlæg med en projekteret ydelse på forventeligt 6-8000 KWh. Anlægget etableres som fladt udlagt på tagpaptaget. Forventet udgift 100.000,- kr.

Motivation:

Indledende undersøgelser af ejendommens strømforbrug indikerer at ydelsen modsvarer ejendommens dagsforbrug på fællesarealer. Indtægten modregnes i ejendommens el-forbrug på fællesarealer.

Forslagsstiller: Bestyrelsen for Ejerforeningen Viborgparken.

«Navn»

«Adresse»

«Postnummer» «By»

Til alle medlemmer i ejerforeningen Viborgparken

Viborg 15 september 2014

Herved indkaldes til ordinær generalforsamling således:

Tid: Onsdag den 24. september 2014, klokken 19.00.

Sted: Mødelokale ved Vestervang Kirke, Rughavevej 6, 8800 Viborg

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning
3. Forelæggelse af regnskaber og budgetter
4. Forslag:
 - 4a. Se bilag 1.
 - 4b. Se bilag 1.
5. Valg af formand
På valg er Jens Vølund Hansen, der er villig til genvalg
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer
På valg er Peter Madsen og Jacob Næsby Andreassen, begge er villige til genvalg.
7. Valg af 2 suppleanter
På valg er Kent R. Simonsen.
Kent R Simonsen er villig til genvalg.
8. Valg af revisor
Bestyrelsen indstiller Dansk Revision v. Bent Vestergaard til genvalg.
9. Valg af administrator
Bestyrelsen indstiller Loukas Administration til genvalg.
10. Eventuelt

Ejerforeningen Viborgparken, Pebermyntevej 1, 8800 Viborg – Ordinær generalforsamling 2014
(Find os på www.viborgparken.dk)

For nærmere detaljer om forslagene, og deres fulde ordlyd, se vedlagte bilag.

Som vanligt er det vigtigt, at alle der ønsker at sikre sin indflydelse, møder op på generalforsamlingen. Hvis man ikke kan møde op skal man være opmærksom på bestemmelserne vedrørende antallet af fuldmagter, som en person kan stemme med.

Der er åbent fra 18:30 for uddeling af stemmesedler. Kom venligst i god tid, så der kan startes klokken 19.00 med selve generalforsamlingen.

Såfremt De ikke kan deltage kan vedlagte fuldmagtserklæring anvendes.

Med venlig hilsen

Jens Vølund Hansen
Formand for ejerforeningen Viborgparken

Bilag:

- Fuldmagtsblanket, som kan anvendes
- Bilag 1 med forslag til ordinær generalforsamling 24. september 2014
- Årsregnskab 2013/2014 med tilhørende budget 2014/2015.

Referat af ordinær generalforsamling i E/F Viborgparken

Onsdag den 24. september 2014 kl. 19.00 afholdtes der ordinær generalforsamling i mødelokalet ved Vestervang Kirke, Rughavevej 6, 8800 Viborg med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning om det forløbne år.
Beretning var vedlagt indkaldelse.
3. Forelæggelse af regnskaber og revisors påtegning til godkendelse, samt budgetter.
4. Bestyrelsens og medlemmernes forslag:

Forslag:

- 4a. Se bilag 1. Forslag om etablering af solcelleanlæg, Pebermyntevej 1-9
- 4b. Se bilag 1. Forslag om etablering af solcelleanlæg, Vestervangsvej 69-71.
5. Valg af formand
På valg er Jens Vølund Hansen, der er villig til genvalg.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
På valg er Peter Madsen og Jacob Næsby Andreassen, begge villige til genvalg.
7. Valg af 2 suppleanter.
På valg er Kent R. Simonsen.
Kent R. Simonsen er villig til genvalg.
8. Valg af revisor.
Bestyrelsen indstiller Dansk Revision Viborg til genvalg.
9. Valg af administrator.
Bestyrelsen indstiller Loukas Administration til genvalg.
10. Eventuelt.

Opgørelse af antal stemmeberettigede i VVV 69-71 pr. 24.09.2014:

Totalt fordelingstal:	394 fordelingstal	77 lejligheder
- ikke stemmeberettigede lejligheder	135 fordelingstal	28 lejligheder
I alt	259 fordelingstal	49 lejligheder

Opgørelse af antal stemmeberettigede i PMV 1-9 pr. 24.09.2014:

Totalt fordelingstal:	405 fordelingstal	45 lejligheder
- ikke stemmeberettigede lejligheder	40 fordelingstal	6 lejligheder
I alt	365 fordelingstal	39 lejligheder

Opgørelse af total fremmødeprocent både VVV og PMV ved generalforsamlingen 24.09.2014: (VVV og PMV):

Stemmeberettigede fordelingstal ialt:	624 fordelingstal	88 lejligheder
Repræsenteret i alt:	191 fordelingstal	38 lejligheder
Fremmødt i % af totalt antal stemmeberettigede fordelingstal:		30,61%

Detaljeret opgørelse over repræsenterede vedlægges referatet.

Ad. 1. Valg af dirigent.

Formand Jens Vølund Hansen bød velkommen og præsenterede bestyrelsens medlemmer for de fremmødte samt administrator.

Han oplyste derefter, at foreningens tidligere vicevært pludseligt var afgået ved døden tidligere på året. Æret være Carsten Bildes minde.

Formanden foreslog Kent Simonsen som dirigent, som derefter blev enstemmigt valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig og udpegede Anja Solhøj Jørgensen fra Loukas Administration som referent.

Ad. 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning om det forløbne år.

Beretningen var udsendt sammen med indkaldelsen og blev ikke læst op.

Af uddybende bemærkninger til beretningen blev blandt andet nævnt, at tagrenoveringen på Vestervangsvej 69-71 (herefter VVV) var blevet afsluttet med indgåelse af forlig i begge sager. Information herom var blevet udsendt til alle ejere i VVV i forsommeren.

Vaskeriets drift havde været i plus nu hvor sidste års prisstigninger var slået fuldt igennem.

Hensatte midler i Pebermyntevej 1-9 (herefter PMV) og diverse forestående fremtidige opgaver hænger ikke sammen, hvilket bestyrelsen gennem en årrække har nævnt i dens årsberetning.

Derfor foreslog bestyrelsen en stigning i fællesudgifter i PMV på 13 % med virkning fra 1. oktober 2014.

Som det fremgik af de med indkaldelsen vedlagte henlæggelsesbudgetter, burde denne stigning sikre, at bestyrelsen fremover kan håndtere diverse kommende nødvendige opgaver, herunder blandt andet lodrette stigestrenge samt syd- og nordfacade frem mod 2028-2030 uden yderligere stigninger bortset fra de almindelige pristalsreguleringer. (Forudsat at noget helt uforudset ikke dukker op). Som det kunne ses af de udsendte oversigter, har bestyrelsen været meget grundig i vurderingen af de næste 20 års forventede vedligeholdelsesudgifter så der burde være taget højde for stort set alt.

Det er bestyrelsens opfattelse, at det er et fornuftigt princip at have en budgetkonto til løbende fremtidige udgifter, både i privat regi, men også som forening. Desuden ser bestyrelsen det som en fordel i tilfælde af salg, idet bestyrelsen med den foreslåede stigning og langtidsplanlægning kan eliminere den tilbagevendende årlige passus om, at man som ejer i PMV må forvente kommende store udgifter og låneoptagelser.

Hensatte midler i VVV forløber fint. Der budgetteres de næste år med en overdækning i driften indtil VVV's kassekredit er afviklet. Der kan eventuelt derefter justeres ned i VVV's fællesudgifter med mindre andet kommer på tale senere hen.

Stoppede afløb i flere af PMVs altanbunde giver fortsat problemer. Dels er der uens vedligeholdelsesstand i altanbundene og dels udvises der manglende agtpågivenhed hos nogle ejere. Det skal derfor atter understreges, at det er ejeren selv, der skal holde afløbet ned til underboen ryddet for blade mv. Rengøringen er af og til vanskelig, idet der ikke alle steder er lys nok i afløbshullet til nemt at kunne se, om det er stoppet til eller ej. Andre steder bøjer PVC-rørene og danner dermed en utilsigtet vandlås. Når afløbet stopper til, løber vandet tilbage og ud over altanbunden før derefter at fortsætte ind i selve bygningskonstruktionen. Derfra løber det ned i underboens bolig. Man opdager derfor ikke som overbo problemet, men der sker vandskade hos underboen. Man skal derfor altid sikre sig, at afløbet er frit, ikke mindst i den kommende løvfaldssæson. Det er muligt, at man må finde på andre løsninger/standarder end de omtalte PVC-rør eller, at hulleme i altanbunden evt. skal øges i diameter.

Derefter var der spørgsmål og kommentarer til årsberetningen.

Enkelte mente som udgangspunkt ikke, at bestyrelsen var lydhør eller høflig nok. Det blev herunder nævnt, at der for 2 år siden blev foreslået en stigning i PMV under selve generalforsamlingen, som blev afvist.

(Der gøres efterfølgende for god ordens skyld opmærksom på, at alle forslag skal stilles inden generalforsamlingen afholdes, jf. de oplyste frister i foreningens vedtægter. Dette skyldes, at medlemmer, der ikke møder op, på forhånd skal være gjort bekendt med alle forslag, der kunne blive mere byrdefulde (dvs. for eksempel koste dem mere om måneden) end de forslag, som fremgår af den udsendte indkaldelses dagsorden og bilag.

Til information vises her stigninger i fællesudgifterne i de foregående 4 år som følger:

	VVV	PMV	
2010	9 %	4 %	
2011	0 %	5 %	
2012	5 %	0 %	<i>(Stigningsforslag i PMV fremsat på selve GF i 2012 kunne ikke lovligt behandles, jf. vedtægtsreglerne nævnt ovenfor.)</i>
2013	10 %	5 %	

Der opstod en livlig debat omkring den foreslåede fællesudgiftsstigning i PMV på 13 % i 2014. Flere var enige i bestyrelsens forslag om at henlægge mere til kommende arbejder, mens andre ikke mente ikke, at de havde interesse i at spare op til renoveringsarbejder som de ikke selv personligt ville nå at få glæde af. Selve beslutningen blev behandlet under punkt 3; forelæggelse af regnskab og budgetter.

Bestyrelsen oplyste, at de havde fremsat forslaget samt udarbejdet de meget detaljerede vedligeholdelses- og henlæggelsesbudgetter, fordi de havde haft en klar formodning om, at der var konsensus blandt et flertal af PMVs ejere om, at en stigning var nødvendig og de havde gerne set et større fremmøde af samme årsag.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at såfremt stigningsforslaget ikke blev vedtaget, måtte PMV påregne en kommende låneoptagelse vedr. renovering af nordfacade, stigestrange mm.

En beboer mente, at alderdom i manges tilfælde var årsag til, at så få deltog på generalforsamlingen.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at den i gennemsnit taler med hver ejer omkring 2 gange årligt. Stigningsforslaget var fremsat som følge af summen af tidligere års generalforsamlinger og summen af bestyrelsens løbende samtaler med diverse ejere i PMV.

Der var ikke flere bemærkninger relateret til beretningen, som herefter blev taget til efterretning.

Ad. 3. Forelæggelse af regnskabet og revisors påtegning til godkendelse samt budgetter.

Anja Solhøj Jørgensen gennemgik regnskabet, som blev enstemmigt godkendt.

Bestyrelsens budgetforslag i VVV (uændret fællesudgift) blev enstemmigt vedtaget af de repræsenterede fra VVV.

Bestyrelsens forslag om stigning på 13 % i fællesudgifter i PMV faldt med følgende stemmefordeling:

Fordelingstal

For: 80

Imod: 85

Der blev efterfølgende henstillet til, at man indkalder PMVs ejere til debat inden for et års tid, så man kan få prioriteret, hvad der skal udføres på kort sigt og hvordan man ønsker at håndtere de fremtidige kendte opgaver (lånefinansiering / opsparing.)

Ad. 4. Bestyrelsens og medlemmernes forslag.

Ad. 4a. Forslag om etablering af solcelleanlæg, Pebermyntevej 1-9

Bestyrelsen bemyndiges af generalforsamlingen til at udbyde og etablere et solcelleanlæg med en projekteret ydelse på forventeligt 18000 KWh. Anlægget etableres som fladt udlagt på tagpaptaget. Forventet udgift 280.000,- kr.

Forslagsstiller: Bestyrelsen for Ejerforeningen Viborgparken

Forslaget blev vedtaget med følgende stemmefordeling:

Fordelingstal

For: 107

Imod: 58

Ad. 4b. Forslag om etablering af solcelleanlæg, Vestervangsvej 69-71.

Bestyrelsen bemyndiges af generalforsamlingen til at udbyde og etablere et solcelleanlæg med en projekteret ydelse på forventeligt 6-8000 KWh. Anlægget etableres som fladt udlagt på tagpaptaget. Forventet udgift 100.000,- kr.

Forslagsstiller: Bestyrelsen for Ejerforeningen Viborgparken

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 5. Valg af formand.

Jens Vølund Hansen blev enstemmigt genvalgt for en 2-årig periode. Jens Vølund Hansen meddelte, at dette ville blive hans sidste formandsperiode.

Ad. 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Peter Madsen og Jacob Næsby Andreassen (sidstnævnte havde tilkendegivet ønske om genvalg) blev begge enstemmigt genvalgt for en 2-årig periode.

Ad. 7. Valg af 2 suppleanter.

Kent Simonsen blev enstemmigt genvalgt som 1. suppleant. Der blev ikke valgt 2. suppleant.

Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig som følger:

Formand:	Jens Vølund Hansen	På valg i 2016
Næstformand og kasserer:	Peter Madsen	På valg i 2016
Bestyrelsesmedlem:	Jacob N. Andreassen	På valg i 2016
Bestyrelsesmedlem:	Simon Dambro	På valg i 2015
Bestyrelsesmedlem:	Troels Margon Nielsen	På valg i 2015
1. suppleant:	Kent Simonsen	På valg i 2015

Ad. 8. Valg af revisor.

Dansk Revision Viborg blev enstemmigt genvalgt.

Ad. 9. Valg af administrator.

Loukas Administration blev enstemmigt genvalgt.

Ad. 10. Eventuelt.

Vedr. den viste udgift i det udsendte, ikke vedtagne henlæggelsesbudget på kr. 750.000 til udskiftning af de lodrette brugsvandrør i PMV, er der tale om 2014-priser. Alle priser skal derfor påregnes naturlig prisfremskrivning. Mht. rørene koster hver opgang i 2014-priser ca. kr. 150.000 og prisen er forudsat, at der er fri adgang til rørene i alle lejligheder.

Den sidste del af vinduesudskiftningen i sydfacaden i PMV ønskedes fremrykket. Der skal tages stilling til, hvorvidt en fremrykning vil kræve låneoptagelse. Hvis vvs-ingeniøren vender tilbage og meddeler, at de lodrette stigestreges udskiftning kan skubbes et år (udskiftning var planlagt til 2016), så kan man eventuelt bytte rundt, så halvdelen af vinduerne i syd skiftes tidligere (forventet udgift alt i alt 2 x kr. 900.000 over 2 år).


En lånefinansiering er dyrere pr. måned end hvis man henlægger løbende, da der skal betales renter. Formanden meddelte, at eftersom bestyrelsens planer var sparket lidt til hjørne, må den fremover foretage en nøje afvejning af hver enkelt vedligeholdelsesopgave i PMV. Bestyrelsen er bevidst om, at vandrørene i PMV ikke er gode. Det er ikke muligt for bestyrelsen at få udført alle arbejder, når der ikke er penge til det. Uden penge kan man ikke stille alle tilfredse eller få mulighed for at passe ejendommen så godt, som man gerne ville det fra bestyrelsens side.

Der blev spurgt til ventelisten på carporte og det kan efterfølgende oplyses, at Gerda Christensen er nr. 1, Bibi Nielsen er nr. 2 og Finn Trangbæk er nr. 3 - alle fra PMV.

Det blev oplyst, at bestyrelsen er indgået i uforpligtende dialog med et ejendomsbyggeselskab omkring den mulige 3. byggeret på ejerforeningens grund. Oprindeligt var det planlagt, at ejerforeningen skulle bestå af 3 blokke, men Viborg Kommune ændrede bebyggelsesprocenten under opførelsen af de nuværende 2 blokke og projektet blev derfor skrinlagt. Siden da er der lempet på kravene til bebyggelsesprocent. Hvad procenten er pt. vides ikke præcist, men det undersøges efterfølgende.

Der ønskes fortsat flere carporte opført, hvis det er muligt og lovligt at opføre flere. Man gjorde fra bestyrelsens side opmærksom på, at flere carporte i så fald formodentligt ville blive bygget ved VVVs blok og ikke PMVs blok.

Da der ikke fremkom yderligere, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden kl. ca. 21.30.



Jens Vølund Hansen
formand



Kent Simonsen
dirigent

Ejerforeningen Viborgparken
Internt årsregnskab 2013/2014
for perioden
01.07.13 - 30.06.14

Ejerforeningen Viborgparken, Vestervangsvej 69-71 og Pebermyntevej 1-9
Internt årsregnskab for perioden
01.07.13 - 30.06.14


Indhold

Resultatopgørelse og balance pr. 30.6.2014:	1 - 2
Bilag 1 og 2 til regnskabet:	3 - 4
Noter:	5 - 7
Forbrugsgrafer	8
Revisionspåtegning:	9

Viborg, den 11. september 2014

Ejerforeningen Viborgparken

I bestyrelsen:


Jens Vølund Hansen
formand


Jacob Andreassen
bestyrelsesmedlem


Peter Madsen
næstformand og kasserer


Simon Dambroe
bestyrelsesmedlem


Troels Margon Nielsen
bestyrelsesmedlem


dirigent

Godkendt på den ordinære generalforsamling den 24.09.2014:

Resultaltopgørelse for tiden 1. juli 2013 - 30. juni 2014

Budget 2013-2014	Andel VVV	Andel PMV		Regnskab 2013-2014	Regnskab VVV	Regnskab PMV	Budget 2014-2015	Andel VVV	Andel PMV
287.000	141.500	145.500	Personaleomkostninger i alt	288.734	142.380	146.355	290.000	143.000	147.000
			Drift:						
188.000	120.000	68.000	Renovation & genbrugsgebyr	172.410	108.375	64.035	178.000	112.000	66.000
15.000	10.000	5.000	Rengøring intern/extern	-	-	-	15.000	10.000	5.000
16.000	8.000	8.000	Maskindrif m.v.	13.426	6.621	6.805	16.000	8.000	8.000
75.000	75.000	-	Fællesbelysning blok VVV *Note 2	61.529	61.529	-	65.000	65.000	-
149.000	73.500	75.500	Forsikringer	100.096	49.359	50.737	105.200	51.900	53.300
10.000	5.000	5.000	Henlægg. nye vaskemaskiner	-	-	-	10.000	5.000	5.000
18.000	9.000	9.000	Henlæggelse nye maskiner	18.000	8.876	9.124	18.000	9.000	9.000
471.000	300.500	170.500	I alt drift	365.461	234.760	130.701	407.200	260.900	146.300
1.038.000	578.000	460.000	Vedligeholdelse i alt. *BILAG 1	1.038.000	578.000	460.000	1.153.000	578.000	575.000
			Administration:						
162.000	102.500	59.500	Honorar administrator	137.524	86.798	50.726	162.000	102.500	59.500
24.300	11.800	12.500	Revidering af regnskab *Note 9	22.906	11.295	11.611	25.000	12.300	12.700
10.000	6.000	4.000	Bankgebyr og PBS-gebyr	9.894	5.956	3.938	10.000	6.000	4.000
67.500	67.500	-	Renteudgifter	67.087	67.087	-	70.000	70.000	-
10.000	5.000	5.000	Porto og kopier	4.334	2.137	2.197	10.000	5.000	5.000
273.800	192.800	81.000	I alt administration	241.745	173.273	68.471	277.000	195.800	81.200
			Diverse						
4.000	2.000	2.000	Telefon	3.359	1.656	1.702	5.000	2.300	2.700
3.000	1.500	1.500	Kontorudgifter, hjemmeside	1.056	521	535	3.000	1.500	1.500
14.000	7.000	7.000	Best.møder, generalfor. *Note 1	6.966	3.435	3.531	14.000	7.000	7.000
5.000	2.500	2.500	Juridisk assistance	3.938	1.942	1.996	10.000	5.000	5.000
12.000	6.000	6.000	Diverse øvrige udgifter	12.549	5.889	6.661	12.000	6.000	6.000
38.000	19.000	19.000	I alt diverse	27.867	13.442	14.425	44.000	21.800	22.200
2.107.800	1.231.800	876.000	Udgifter i alt	1.961.807	1.141.855	819.952	2.171.200	1.199.500	971.700
			Øvrige indtægter						
-	-	-	Andre indtægter	-5.304	-2.043	-3.261	-	-	-
-	-	-	Renteindtægter	-45.003	-1	-45.003	-	-	-
-	-	-	I alt øvrige indtægter	-50.307	-2.044	-48.264	-	-	-
2.107.800	1.231.800	876.000	FÆLLESUDGIFTER I ALT	1.911.499	1.139.811	771.688	2.171.200	1.199.500	971.700
			I alt	2.127.153	1.252.263	874.890			
			Indbetalt a conto fælles i alt	2.127.153	1.252.263	874.890			
			Underdækn./overdækn.(+)	215.654	112.452	103.202			

Fællesudgiftsbetaling pr. måned fra og med oktober 2013:

106.778 73.785

Bestyrelsen foreslår følgende fællesudgift med virkning fra 1. oktober 2014:

106.778 83.400

Gennemsnitlig ændring i % pr måned: afrundet

0,0 13,0

Balance pr. 30.6.2014

	I alt	VVV Andel	PMV Andel
Aktiver			
Kassebeholdning	3.227	1.591	1.636
Indestående i Vestjysk Bank blok VVV.....*Note 4.	5.335	5.335	-
Indestående i Vestjysk Bank blok PMV.....*Note 4.	12.085	-	12.085
Indestående i Nordea Bank.....*Note 5.	-29.909	-1.240.347	1.210.438
Tilgode hos medlemmer vedr. tinglysning af vedtægter.....*Note 6.	18.950	1.912	17.038
Eludgift PMV pr. 30.06.14.....*Note 2.	112.392	-	112.392
Vandudgift pr. 30.06.14.....*Note 2.	195.433	127.471	67.962
Traktor.....*Note 8.	38.150	18.812	19.338
Varmeudgift pr. 30.06.14.....*Note 3.	649.968	354.246	295.722
Tilgode diverse debitorer.....	3.342	704	2.638
Tagudskiftning.....*Note 7.	3.727.083	3.297.107	429.975
Mellemregning blok VVV og PMV.....	12.475	12.475	-
Aktiver i alt	4.748.530	2.579.307	2.169.223

Passiver

Egenkapital primo.....*Note 10.....	670.053	398.713	271.340
Over(+)/under(-) dækning 2013/2014	215.654	112.452	103.202
Diverse kreditorer.....	36.002	12.699	23.303
Indbetalt medlemmer el- og målerpasning a conto PMV pr. 30.06.14.	112.985	-	112.985
Indbetalt medlemmer vandbidrag a conto pr. 30.06.14.....	219.160	155.365	63.795
Indbetalt medlemmer varmebidrag a conto pr. 30.06.14.....	472.217	258.850	213.367
Skyldig vedr. forbrugsregnskab ejere.....	-	-	-
Skyldig revision for indeværende år	24.300	11.983	12.317
Mellemregning blok VVV og PMV.....	12.475	-	12.475
Taglån blok PMV Vestjysk Bank.....	416.593	-	416.593
Deposita vedr. kælderrum.....	16.800	-	16.800
Deposita vedr. carporte.....	22.000	10.849	11.151
Henlæggelser, jf.....*BILAG 2	2.530.291	1.618.398	911.893
Passiver i alt	4.748.530	2.579.307	2.169.223

Eventualforpligtelser:

Ingen

BILAG 1 - Vedligeholdelse

Budget 2013-2014	Andel VVV	Andel PMV		Regnskab 2013-2014	Andel VVV	Andel PMV	Budget 2014-2015	Andel VVV	Andel PMV
150.000	100.000	50.000	Løbende vedligeholdelse	104.498	66.858	37.641	150.000	100.000	50.000
100.000	100.000	-	Uforudset vedligeholdelse	-	-	-	100.000	100.000	-
-	-	-	Planlagt vedligeholdelse	288.829	-	288.829	-	-	-
-	-	-	(+)Henlagt/(-)brugt af henlægg.	-143.327	133.142	-276.470	-	-	-
548.000	278.000	270.000	Overskud henlagt til uforudset ve	548.000	278.000	270.000	523.000	278.000	245.000
240.000	100.000	140.000	Henlæg. til langtidsbudget	240.000	100.000	140.000	380.000	100.000	280.000
1.038.000	578.000	460.000	I alt	1.038.000	578.000	460.000	1.153.000	578.000	575.000

Specifikation af udvalgte poster, blok VVV:**Løbende**

Faldstamme	12.867
Di.v tømrerrep.	28.472

Specifikation af udvalgte poster, blok PMV:**Løbende**

Kloakarbejder/spuling faldstammer i alt	8.389
Di.v tømrerrep.	11.031

Langtids, føres via henlæggelser se BILAG 2

Altanrenov. Sylan	288.829
-------------------	---------

Planlagt i alt	288.829
-----------------------	----------------

BILAG 2 - Henlæggelser

Blok VVV	Vedl.hold.	Langtids- henlægg.	Carporte	Vaskeri- maskiner	Andre maskiner	I alt
Saldo pr. 1. juli 2013	1.049.206	100.000	63.820	21.015	-25.302	1.208.739
(-)Anvendt / (+)henlagt i år, bilag 1	133.142	-96.974	2.737	1.956	-23.009	17.852
Regnskabsmæssige henlægg.	278.000	100.000	-	4.931	8.876	391.807
Saldo pr. 30. juni 2014	1.460.349	103.026	66.557	27.903	-39.436	1.618.398

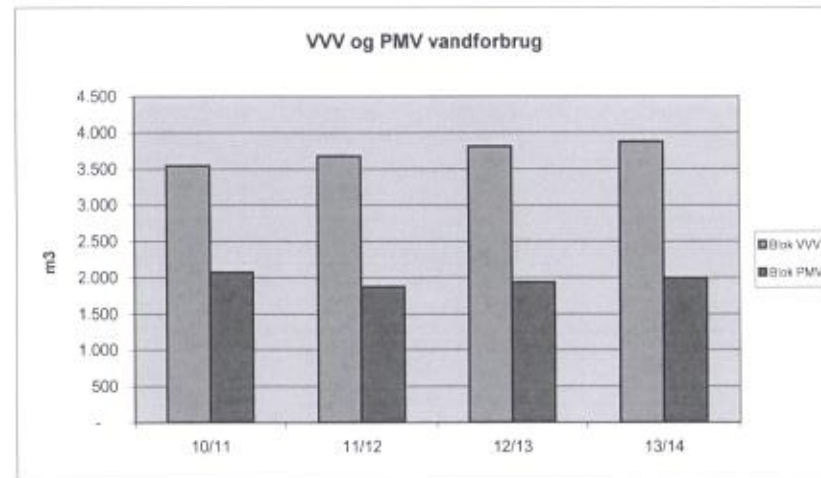
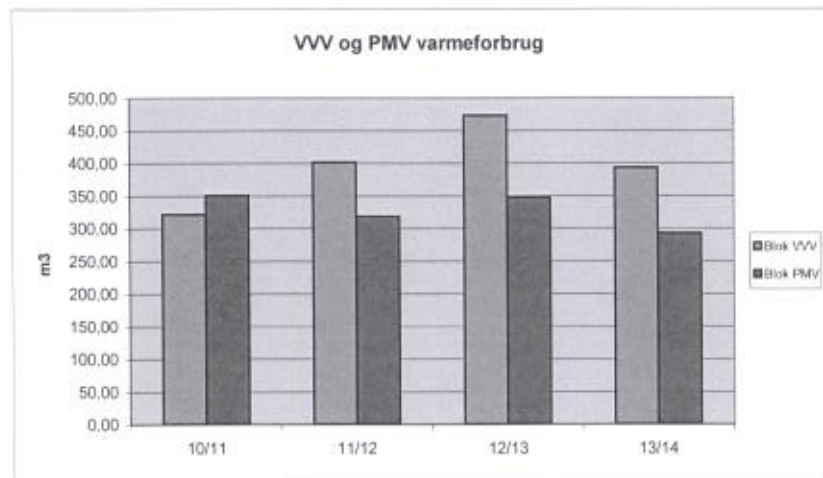
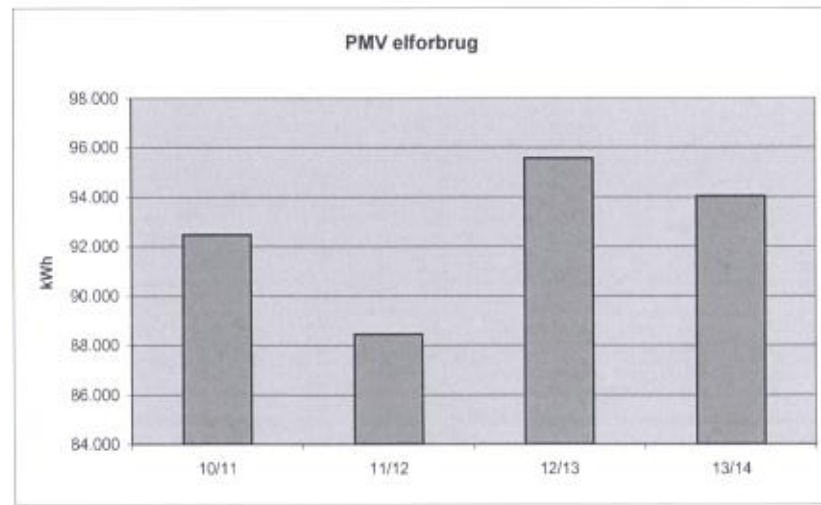
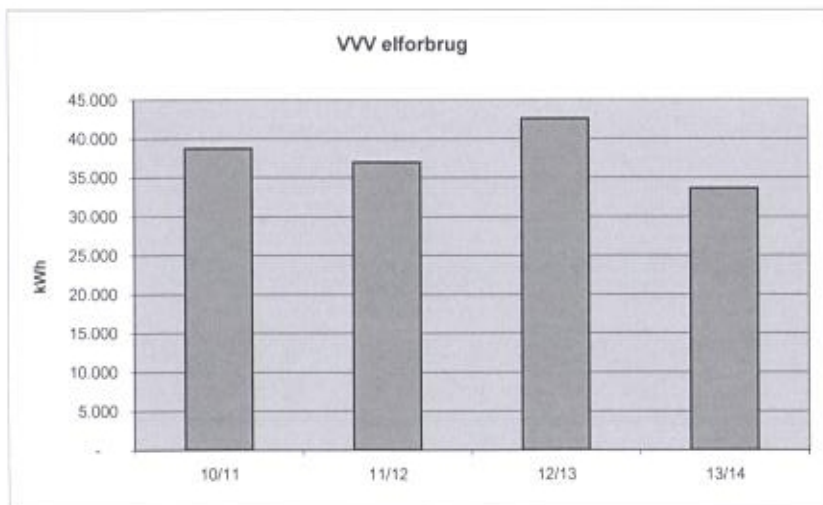
Tagrenovering afskrives via henlæggelserne

Blok PMV	Vedl.hold.	Langtids- henlægg.	Carporte	Vaskeri- maskiner	Andre maskiner	I alt
Saldo pr. 1. juli 2013	624.716	89.263	65.603	29.594	-26.180	782.996
(-)Anvendt / (+)henlagt i år, bilag 1	-276.470	-	2.813	2.011	-23.650	-295.294
Regnskabsmæssige henlægg.	270.000	140.000	-	5.069	9.124	424.194
Saldo pr. 30. juni 2014	618.247	229.263	68.417	36.673	-40.706	911.893

Noter

	Total	Blok VVV	Blok PMV
1) Bestyrelsesmøder, møder & generalforsamling			
Kilometerpenge, bestyrelsen	-	-	-
Møder	5.439	2.682	2.757
Generalforsamling	1.527	753	774
I alt	6.966	3.435	3.531
<hr/>			
2) Vand og el forbrugt i regnskabsåret			
B L O K V V V	V A N D	E L	
Bogført udgift pr. 30.06.14	128.572	34.468	
Udgift 01.07.13-31.12.13, sidste forbr.år	114.454	35.418	
Fordelingsregnskab, målerpasning	7.340	-	
Udgifter i alt	250.366	69.886	
Overført til vaskeri.....* se note 11...	-8.441	-8.357	
Udgift for blok VVV i alt, 01.07.13-30.06.14	241.925	61.529	
Blok VVV, vand indev. forbrugsår	127.471		
B L O K P M V	V A N D	E L	
Bogført udgift pr. 30.06.14	66.631	111.061	
Udgift 01.07.13-31.12.13, sidste forbr.år	59.376	88.166	
Fordelingsregnskab, målerpasning	1.331	1.331	
Udgift for blok PMV i alt, 01.07.13-30.06.14	127.337	200.557	
Blok PMV, vand og el indev. forbrugsår	67.962	112.392	
<hr/>			
3) Varme	Total	Blok VVV	Blok PMV
Udgifter varmekværk 30.06.14	601.470	343.110	258.360
Diff. Varmekontrol ovf. fra sidste forbrugsår	-	-	-
Fordelingsregnskab, målerpasning	48.498	11.136	37.362
Blok VV og PV i alt varme pr. 30.06.14	649.968	354.246	295.722

4)	Indestående Vestjysk Bank	Blok VVV	Blok PMV
	Konto nr. 1010767 (VVV) og konto 1010759 (PMV)	5.333	12.081
	Opsparingskonto 1307189 (VVV) og 1307171 (PMV)	3	3
	I alt	5.335	12.085
<hr/>			
5)	Indestående Nordea Bank	Blok VVV	Blok PMV
	Konto nr. 538273, løbende konto (PMV)	-	1.210.438
	Konto nr. 130525, kassekredit maks 1.500.000 (VVV)	-1.240.347	-
	I alt	-1.240.347	1.210.438
<hr/>			
6)	Tilgode hos medlemmer vedr. tinglysning af vedtægter	Blok VVV	Blok PMV
	Saldo primo året	19.350	17.438
	Gebyr i forb. med aflysning af ejerpantebreve	-400	-400
	Saldo ultimo året	18.950	17.038
<hr/>			
7 a)	Tagudskiftning blok VVV		
	Akkumulerede udgifter pr. 30.06.13	2.624.284	
	Endeligt forlig voldgiftsag / afsluttet ankesag	807.520	
	ViborgIngeniørerne (udgift fratrukket hensat ej realiseret udgift)	-27.223	
	Bev. prov., gebyr melleffinans. Nordea (kassekredit)	10.500	
	Tilbageført ikke realiserede hensatte udgifter	-21.000	
	Saldo inden afskrivning	3.394.081	
	- afskrivning (via henlæggelser) se BILAG 2	-96.974	
	Saldo ultimo 30.06.14	3.297.107	
7 b)	Tagudskiftning blok PMV		
	Ejerforenings oprindeligt tilgodehavende tagudskiftning	1.359.285	
	+ akkumulerede renteudgifter	307.560	
	- akkumulerede indbetalinger	-1.236.870	
	Saldo ultimo 30.06.14	429.975	



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ DET INTERNE ÅRSREGNSKAB

Til medlemmerne af Ejerforeningen Viborgparken

Vi har revideret det interne årsregnskab for Ejerforeningen Viborgparken for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, bilag og noter. Årsregnskabet aflægges efter den af bestyrelsen udarbejdede regnskabspraksis.

Ledelsens ansvar for det interne årsregnskab

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et internt årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med foreningens regnskabspraksis. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et internt årsregnskab uden væsentligt fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om det interne årsregnskab på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at det interne årsregnskab er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i det interne årsregnskab. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i det interne årsregnskab, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et internt årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af det interne årsregnskab.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at det interne årsregnskab giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med foreningens regnskabspraksis.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering


Supplerende oplysninger

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at det interne årsregnskab er udarbejdet med det særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og i henhold til bestyrelsens regnskabspraksis. Som følge heraf kan det interne årsregnskab være uegnet til andet formål.

Viborg, den 11. september 2014

Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab


Henrik Svenstrup
Registreret revisor