

«Navn»
«Adresse»
«Postnummer» «By»

Til alle medlemmer i ejerforeningen Viborgparken

Viborg 20. september 2006

Herved indkaldes til ordinær generalforsamling således:

Tid: torsdag den 28. september 2006 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. Forslag om gratis leje af carporte
 - 4b. Forslag om overdragelse af areal til naboejendommen, Pebermyntevej 21 ved matrikulær skelberigtigelse
 - 4c. Forslag om nedlæggelse af fællesantenneanlægget for blok A og blok B
 - 4d. Forslag om ændring af vedtægternes § 3, pkt B, stk 1
 - 4e. Forslag om udskiftning af tag m.m. på Vestervangsvej
5. Valg af formand
På valg er Kent Simonsen (villig til genvalg).
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer
På valg er Jacob Andreassen (villig til genvalg) og Peter Madsen (villig til genvalg).
7. Valg af 2 suppleanter

På valg er S. E. Kousgård (Lillian H. Olsen er udtrådt og har solgt ejerlejligheden).

8. Valg af revisor

9. Valg af administrator

10. Eventuelt

For nærmere detaljer om forslagene 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 bedes vedlagte fuldmagtserklæring anvendt.

Med venlig hilsen

Kent Simonsen
Formand for ejerforeningen Viborgparken

Bilag:

- Regnskab 2005/2006
- Fuldmagtsblanket, som kan anvendes
- Bilag med forslag 2005-2006
- Beretning 2005-2006

Bestyrelsens beretning 2005/2006

I perioden 1. juli 2005 til 30. juni 2006 var der 16 ejerskifter på Vestervangsvej samt 5 på Pebermyntevej i ejerforeningen og i alt 35 lejligheder fik ny(e) beboer(e).

I regnskabsårets løb blev der afholdt 8 ordinære bestyrelsesmøder. Derudover blev der som vanlig afholdt diverse småmøder med håndværkere og andre samarbejdspartnere. De enkelte bestyrelsesmedlemmer har naturligvis også brugt tid på at drøfte forhold udenfor møderne.

Det er fortsat bestyrelsens holdning, at suppleanterne, når de stiller op til valg, skal være villige til at træde ind og gøre et stykke arbejde for ejerforeningen på lige fod med de øvrige bestyrelsesmedlemmer. Det er også en fordel for ejerforeningen, at suppleanterne, hvis de på et tidspunkt bliver fulgyldige medlemmer af bestyrelsen, har deltaget i bestyrelsesmøderne. Så bestyrelsen finder fortsat, at ordningen med at invitere suppleanterne med til bestyrelsesmøderne er god.

Som det fremgår af regnskaberne, så er ejerforeningens maskiner fortsat i god stand og fungerer uden de store vedligeholdelsesudgifter.

Vaskeriet har igen givet et tilfredsstillende resultat. De maskiner, der nu er i drift i vaskeriet, er i god stand og der er en fornuftig drift.

Bestyrelsen opfordrer også fortsat alle købere til at være særligt opmærksomme på badeværelsets tilstand ved køb af ejerlejlighed.

På Vestervangsvej blev der stjålet en brandslukker selvom der er blevet monteret skabe til dem. Bestyrelsen vil arbejde på yderligere sikring af slukkerne.

Der har heller ikke i år været problemer med de vinduer, som blev monteret i efteråret 2003. Det næste der eventuelt skal ske er opfølgning ved udløbet af 5. års perioden omkring efteråret 2008.

På Pebermyntevej er der blevet monteret plader på sternkanten, som vedtaget på sidste års generalforsamling. Udgiften fremgår af regnskabet. Bestyrelsen håber, at medlemmerne er tilfredse med udseendet.

Vi beder i øvrigt som altid om, at medlemmerne kontakter bestyrelsen direkte, hvis der sker skader på ejendommen. Ejerforeningens postkasse er et udmærket sted at aflevere en seddel om det.

For Pebermyntevej var der kort efter regnskabsårets start igen problemer med vandet i den ende af bygningen som ligger længst væk fra varmerummet. Der vil i dette regnskabsår blive arbejdet med udskiftning af nogle af rørene som nævnt under den korte opridsning af langtidsplanen for blok B senere i beretningen.

Med hensyn til gangene på Vestervangsvej, er en fornyelse fortsat tiltrængt. Der er i år foretaget lidt fornyelse af det værste stykke i stueetagen.

Vedrørende forholdene ved skellet mod Pebermyntevej 21 har bestyrelsen som fastsat af generalforsamlingen sidste år, foreslået naboejerforeningen at de kan leje det pågældende areal, som det blev drøftet sidste år. Naboejerforeningen har blankt afvist det forslag. I stedet foreslår de, at ejerforeningen går med til en matrikulær skelberigtigelse. Naboejerforeningen

Ejerforeningen Viborgparken, Pebermyntevej 1, 8800 Viborg ordinær generalforsamling 2006

er indstillet på at betale de dermed forbundne omkostninger. Alternativt angiver de, at det ellers vil være nødvendigt med en egentlig skelforandring, og i sin yderste konsekvens med en efterfølgende retssag. Bestyrelsen har foreslået naboejendommen at de afventer vores generalforsamling, inden de foretager yderligere skridt. For at få en afklaring på det emne, stiller bestyrelsen i år et forslag om det emne. Der er flere detaljer om emnet i forslaget om det.

I årets løb er der på Pebermyntevej malet betonmure og sålbænke mod nord. I forhold til det oprindeligt planlagte sidste år er det en mindre ændring. Fakturaen kom dog så sent til ejerforeningen på grund af ferie hos det udførende firma, at den først kommer med i dette års regnskab. Den samlede faktura for maling af beton, maling af sålbænke, udbedring af skader samt stillads lyder på knap 230.000,- kroner. I dette regnskabsår vil der tilsvarende blive malet mod syd.

Bestyrelsen har fået en rådgiver til at lave konkrete tegninger for det nye vindueskoncept for Pebermyntevej 1-9. I dette år vil der blive undersøgt, hvordan tilstanden er for vinduerne, så det kan vurderes, om nogle er så dårlige, at de allerede nu skal skiftes. Langtidsplanen og budgettet er justeret ud fra generalforsamlingens holdning sidste år om at vinduerne kunne holde 15 år mere. Men hvis der er vinduer der er meget dårlige inden det tidspunkt vil de eventuelt blive skiftet efter en konkret vurdering.

For bygningen på Vestervangsvej er der også i år som forventet - sparet en del penge sammen. Bestyrelsen har i årets løb arbejdet sammen med en rådgiver omkring forslag til nyt tag og ventilation for Vestervangsvej 69-71. I forbindelse med deadline for skrivning, kopiering og udsendelse af indkaldelser nåede vi ikke at have et helt konkret forslag. Vi håber, at have et forslag til selve generalforsamlingen. I forslaget der er stillet er der opstillet noget vide rammer for pris og omfang.

Der konstateres ikke længere indtrængende vand i kælderen i blok A. De foretagne udvendige fugtisoleringer af soklen på blok A mod haven og vejen har således været gavnlige.

Bestyrelsen har efter sidste års generalforsamling justeret langtidsbudgettet for Pebermyntevej 1 - 9. Dels er der foretaget en mere optimistisk vurdering omkring levetiden for vinduerne, dels er der justeret efter de forslag, der blev vedtaget sidste år. Der er forsat nogen usikkerhed omkring de tidsmæssige aspekter for de budgetterede vedligeholdelser på Pebermyntevej 1 - 9, men med de forudsætninger, der er lige nu, forventes en almindelig udvikling i vedligeholdelsesbudgettet for blok B, og der er ikke p.t. planlagt ekstraopkrævninger for at få planen til at holde. Bestyrelsen kan dog ikke give nogen garanti for at det også vil holde stik i virkeligheden. Den største økonomiske usikkerhed knytter sig til levetiden for trævinduerne. Men i lighed med planen fra 2005 vil man kunne regulere det med et lån som afdrages indenfor det normale vedligeholdelsesbudget, så udgiften på den måde bør kunne fastholdes på det nuværende niveau med en årlig justering efter udvikling i priserne.

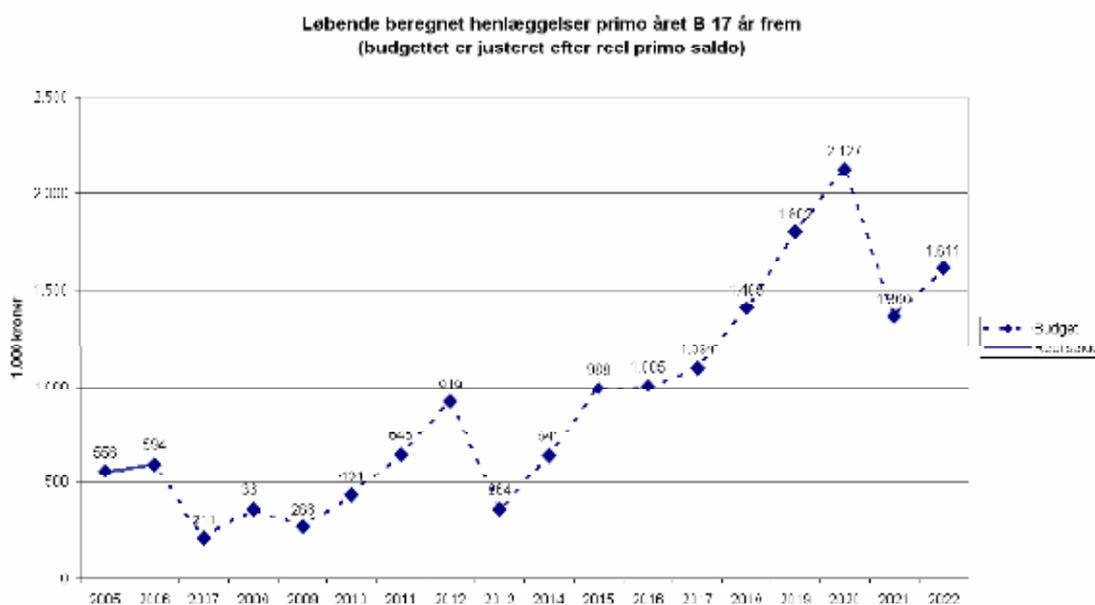
Der er budgetteret med følgende på langtidsplanen/budgettet for de kommende 17 år:

Emne	Planlagt til / justeret til	Udført i
Maling PBV 1 indvendig	2006/2007 og 2020/2021	2005/2006
Maling PBV 3 indvendig	2007/2008 og 2020/2021	2005/2006
Maling PBV 5 indvendig	2006/2007 og 2021/2022	
Maling PBV 7 indvendig	2006/2007 og 2021/2022	
Maling PBV 9 indvendig	2006/2007 og 2021/2022	
Maling vinduer syd	Udgår	
Maling vinduer nord	Udgår	

Ejerforeningen Viborgparken, Pebermyntevej 1, 8800 Viborg ordinær generalforsamling 2006

Maling beton syd	2006/2007 og 2016/2017	
Maling beton nord	2006/2007 samt 2015/2016	2005/2006
Altanbunde	udbedres løbende	
Sålbænke syd	2006/2007 og 2016/2017	
Sålbænke nord	2005/2006 og 2015/2016	
Vinduesudskiftning syd	2012/2013	
Vinduesudskiftning nord	2020/2021	
Nye vandrør i kælder	2008/2009	
Stigstreng vand	løbende 2006 2010	
Sternkanten	2005/2006	2005/2006

For at få finansieret de udgifter, der budgetteres med, er der budgetteret med et vedligeholdelsesbudgettet på 400.000,- pristalsregulerede kroner (2005 priser). Med de store usikkerheder det giver ser de budgetterede henlæggelser ud som vist nedenfor.



Med hensyn til blok A, afventer en opdatering af langtidsbudgettet, fortsat klarhed over, hvad en tagudskiftning vil koste, og hvor meget andet der bliver berørt i samme omgang.

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

Hermed overgives beretningen til debat på generalforsamlingen.

Ejerforeningen Viborgparken

Årsrapport 2005/2006

for perioden

01.07.05 - 30.06.06

Ejerforeningen Viborgparken, blok A og B
Årsregnskab for perioden
01.07.05 - 30.06.06

Indhold

Resultatopgørelse og balance pr. 30.6.2006:	1 - 3
Bilag til regnskabet:	4 - 6
Noter:	7 - 9
Revisionspåtegning:	10

Viborg, den 14-9 2006

Ejerforeningen Viborgparken, Blok A og B

I bestyrelsen:

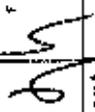

Kent Simonsen
formand


Peter Madsen
bestyrelsesmedlem


Jacob Andreassen
næstformand/kasserer


Jacob Mogensén
bestyrelsesmedlem


Jesper Thomsen
bestyrelsesmedlem


dirigent

Godkendt på den ordinære generalforsamling den 28.09.2006.

Budget 2005-2006	Andel A	Andel B	Lenhold:	Repræsentation 2005-2006	Rapportskab A	Rapportskab B	Turudret 2005-2006	Andel A	Andel B
286.000	128.000	132.000	Bestandskomplekser i alt	760.240	128.311	131.969	265.000	131.000	134.000
			Drift:						
150.000	84.000	46.000	Renovation: A, renoveringsvær	29.872	78.407	53.114	133.000	82.000	58.000
14.000	9.000	5.000	Renovering indretninger	5.506	2.614	10.650	1.000	5.000	5.000
4.000	2.500	2.500	Mødelokaler	4.632	2.285	2.207	5.000	2.500	2.500
72.000	35.500	38.500	Fællesudgifter blok A	75.654	35.411	38.340	40.000	40.000	36.000
16.000	5.000	5.000	Hætteag, nye væk, mask. h. 08.11	4.000	1.872	2.028	10.000	5.000	5.000
4.000	2.000	2.000	Hemseger og maskiner	282.778	183.246	95.473	4.000	2.000	2.000
236.000	138.000	91.000	I alt drift	978.000	578.000	406.000	261.000	131.500	106.000
978.000	578.000	406.000	Vedligeholdelse i alt - blok 1				390.000	578.000	430.000
			Administration:						
236.000	85.000	95.000	Forvaltning	157.798	20.885	50.771	240.000	88.000	52.000
13.000	8.500	9.500	Revidering af regnskab	14.500	7.150	7.950	15.000	8.000	0.000
5.000	2.500	2.500	Bankgebyr	871	483	408	1.000	500	500
152.000	64.000	66.000	Ferie og løn	4.306	2.131	2.284	5.000	2.500	2.500
			I alt administration	158.974	96.749	60.103	162.000	99.000	88.000
			Overens:						
9.000	4.500	4.500	Trafik	5.704	2.813	2.882	8.000	4.000	4.000
3.000	1.500	1.500	Kommisjoner	550	271	278	3.000	1.500	1.500
17.000	8.400	5.600	Fast indtækt (Gennemfø. mm. Note 1	12.153	3.585	8.588	17.000	8.500	6.000
5.000	2.500	2.500	Juridisk assistance	300	250	50	5.000	2.500	2.500
4.000	2.000	2.000	Løn og andre udgifter	3.154	1.581	1.573	4.000	2.000	2.000
38.000	18.900	19.100	I alt overens	22.851	11.480	11.381	36.000	18.000	18.000
1.682.000	886.900	705.100	Udgift i alt	1.670.731	877.776	688.966	1.744.000	1.061.500	742.500
			Andre udgifter	-450	-197	-233	-	-	-
			Indtækt fra blok A	-33.968	-	-	-	-	-
			Rente indtægt	-25.324	-21.153	-3.873	-	-	-
			I alt øvrige indtægter	-59.424	-53.347	-4.076	-	-	-
1.682.000	868.900	705.100	FÆLLESUDGIFTER I ALT	1.617.268	924.433	684.890	1.744.000	1.061.500	742.500
			Indtækt fra blok A						
			Fællesudgifter	868.900	856.801	705.100			
			Er. vand, målerpassing	-	-	-			
			Vand	-	-	-			
			Varme, målerpassing	-	-	-			
			Indtækt fra blok B						
			Indtækt fra blok B	5.863.001	650.001	736.100			
			Underretskab, Voverudskat (s)	45.639	34.873	11.259			

Fællesudgifter pr. måned 14 og marts: 2005
 Fællesudgifter pr. måned for nye: oktober 2005:
 Gennemsnitlig afregning (1/10) 1% pr måned: afrundet

Balance pr. 30.6.2005

Aktivar	I alt	A	B
		Andel	Andel
Kasabelhøding	2.956	1.456	1.500
Indlån hos Vestjysk Bank A/S	1.730.710	1.730.710	-
Indlån hos Vestjysk Bank A/S	683.244	-	683.244
Tilgode hos medlemmer vedt. bemyndiget af vedtægterne	21.340	5.812	17.433
Budget bok B pr. 30.06.05	-	-	150.118
Værdipapirer pr. 30.06.05	-	179.313	30.668
Værdipapirer pr. 30.06.05	-	282.836	202.226
Tilgode hos varmeværket, Årsløkkevej	5.471	5.471	-
Tilgode af diverse debitorer	37.207	33.286	3.626
Tilgode af forsikringskasser	-	16.059	2.358
Tilgode af andre forsikringskasser	-	-	603.054
Tilgode af andre forsikringskasser	115.074	110.674	-
Tilgode af andre forsikringskasser	-	-	-
Tilgode af andre forsikringskasser	4.448.890	2.983.217	2.065.473

Passiver

Egenkapital primo	355.066	246.830	98.075
Afdraget af forlyggelsesbetalt for 2005/2006, Udbytteafregningsbetalt	-57.543	-60.358	5.009
Overtjendingskontoen 2005/2006	45.662	52.473	31.218
Diverse kreditorer	30.891	78.236	23.554
Skyldig til varmeværket, Årsløkkevej	-	-	11.742
Indberet medlemmer 31- og mellemskyldig i rente bok B pr. 30.06.05	130.914	178.754	138.814
Indberet medlemmer vandbetalt, a conto pr. 30.06.05	250.747	79.953	79.953
Indberet medlemmer vandbetalt, a conto pr. 30.06.05	562.758	910.526	272.202
Resterende indberetning af vandbetalt, a conto pr. 30.06.05	12.867	9.211	5.158
Forsikringsbetalt uden indberetning af vandbetalt, a conto pr. 30.06.05	-	-	-
Måltidspengekonto, videresat	118.177	-	113.777
Tilgode af B Vestjysk Bank	-	-	802.610
Diverse rest. oparbejdet	37.500	15.492	13.308
Hensættelser, jf. vedtægterne	2.124.291	1.829.024	484.707
Passiver ultimo	4.448.890	2.983.217	2.065.173

Eventualforpligtelser

ingen

Bilag 1 - Vedligeholdelse

Budget 2005-2006	Andel A	Andel B	Regnskab 2005-2006	Andel A	Andel B	Budget 2006-2007	Andel A	Andel B
50.000	170.000	20.000	261.832	144.877	116.955	150.000	100.000	50.000
200.000	100.000	100.000	-	-	-	100.000	100.000	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
385.000	270.000	120.000	88.168	55.322	33.142	-	-	-
250.000	600.000	100.000	368.070	210.000	120.000	500.000	270.000	140.000
878.000	670.000	400.000	878.000	678.000	400.000	998.000	578.000	430.000

Specification of available postier, løbende vedligehold blok A:

Udvalgte korter	28.758
Beskaffelse af ny udstyning	27.652
Teleskoper	20.873
Lysoptikation vedrørende op	15.358

Specification of forecasted vedligehold blok A:

1 aft udmøntet

Specification of vedligehold blok A:

1 aft udmøntet	-
----------------	---

Specification of available postier, løbende vedligehold blok B:

Udvalgte korter	22.687
Beskaffelse af ny udstyning	28.228
Teleskoper	3.079
Diverse løbende vedligehold	15.081

Specification of forecasted vedligehold blok B:

1 aft udmøntet

Specification of vedligehold blok B:

1 aft udmøntet	-
----------------	---

Bilaga 2 - Huvudräkningen

Blok A	Ufördelat vedl.hål.	Larvåda- berättigad.	Carports	Veckof- maskiner	Andra maskiner	I alt
Saldot pr. 1. juli 2005	056.737	551.906	-	-25.236	-1.771	1.172.532
Hörsel till "veckof" som är:	55.023	-	7.114	6.844	-	69.098
Arvets planerade berättigelser	273.000	100.000	-	4.831	1.872	954.903
Saldot pr. 30. juni 2006	969.750	951.906	7.114	-13.491	201	1.829.624

Blok B	Ufördelat vedl.hål.	Larvåda- berättigad.	Carports	Veckof- maskiner	Andra maskiner	I alt
Saldot pr. 1. juli 2005	185.723	279.250	-	-25.034	-1.894	438.045
Arvets planerade berättigelser	30.145	-246.853	7.318	7.137	-	-39.303
Arvets planerade berättigelser	135.070	130.000	-	5.299	2.028	287.057
Saldot pr. 30. juni 2006	350.938	162.403	7.318	-13.796	34	494.757

Noter

	Total	Bløkk A	Bløkk B
1) Østlyseleiemøter, møter & generalforsamling			
Idis vedlegg	1.555	819	824
Møte	8.676	4.308	4.248
Generalforsamling	3.322	1.638	1.684
I alt	13.553	6.765	6.556
2) Juridisk assistanse			
Tilrettelegging av møter	300	250	50
I alt	300	250	50
3) Et og vand:			
Bløkk A	Vand		Et
Østlyse Energi Mbbg av. 30.06.05	180.087		46.633
Østlyse Energi Mbbg av. 30.06.05	9		-
Fondatøravgift for 2011	10.636		-
Østlyse Energi Mbbg av. 30.06.05	190.729		46.033
Østlyse Energi Mbbg av. 30.06.05	-11.811		-10.222
Østlyse Energi Mbbg av. 30.06.05	178.918		35.811
Bløkk B	Vand		Et
Østlyse Energi Mbbg av. 30.06.05	66.896		154.118
Østlyse Energi Mbbg av. 30.06.05	33.698		160.118
4) Varme spesifikasjon			
Bløkk A	Bløkk B		
Østlyse Energi Mbbg av. 30.06.05	288.024	287.292	
Østlyse Energi Mbbg av. 30.06.05	-3.452	-3.543	
Østlyse Energi Mbbg av. 30.06.05		159	
Østlyse Energi Mbbg av. 30.06.05	2.032	18.025	
I alt	286.604	291.934	
5) Indestående Vedtatt Bank			
Bløkk A	Bløkk B		
Konto nr. 1010787	722.887		
Konto nr. 1010788	1.308.803		
I alt	2.031.690		
Bløkk B	Bløkk B		
Konto nr. 1010789	487.400		
Konto nr. 1010790	281.844		
I alt	769.244		

7)	Tilgode hos medlemmer vedr. ringjævning af vedtægter	Løb	Blok A	Blok B
	Såse primo året	28.750	5.912	18.233
	Gejrt i løb, med aflysning af eventuelle nye	-2.500	-1.250	-800
	Saldo ultimo året	21.250	5.912	17.433

8)	Tegningsbetaling blok B	1.360.754	-	1.360.754
	Efterbetaling af tegningsbetaling 2008			-1.500
	- for manglende aflevering af dokumentation			32.044
	+ skatteudgifter ved aflevering			-582.075
	Saldo ultimo året			808.954

9a)	Skat af formueindtægter ved henlæggelse af 05/06			246.825
-----	--	--	--	---------

9)	Ejendomsafgift	Løb	Blok A	Blok B
	Ejendomsafgift af 30.30.00	221.443	151.320	70.123
	Udlysningsoverførelsesbetaling 30.06.05	170.550	85.675	16.475
	Ejendomsafgift primo 01.07.05	385.956	246.930	83.068

10)	Spekulation af skader og erstatning fra forsikringen i "vedlæggende" i væksehvervets balancer	Blok A	Blok B
	Skader og udgifter for nedlæggelse	18.751	4.142
	Skader modtaget pr. 30.06.05	1.523	1.843
	I alt	16.689	2.299

11)	Væsterrids i løbet af Blok A og Blok B i - balancerpost			Total
	Salg af vognkonit			45.322
	Vedligeholdelse af væksehvervets			52.736
	Pløjning, tørring og vaskning			13.000
	Overførsel af	6.58	1.64	-13.252
	Overført værdi	201	37.58	-11.31
	Overført til i underskud i i overført til vedlæggende "Bilag 2"			14.241

12)	Forbrug af el, vand og varme	Blok A	Blok B
	EL		
	Målerstand ved årsskift	24.800 kWh	68.711 kWh
	Målerstand 31 ved årsskift	52.690 kWh	181.752 kWh
	Forbrug af el i regnskabsåret (inkl. vækster)	27.890 kWh	85.441 kWh
	VARME		
	Målerstand ved årsskift	384.26 kWh	1192.26 kWh
	Målerstand 31 ved årsskift	727.54 kWh	1421.68 kWh
	Forbrug af varme i regnskabsåret	343.28 kWh	329.42 kWh
	VAND		
	Målerstand ved årsskift	10.262 m ³	48.587 m ³
	Målerstand 31 ved årsskift	25.321 m ³	51.337 m ³
	Forbrug af vand i regnskabsåret (inkl. vækster)	15.059 m ³	2.489 m ³

Ejendomsindtægtsoplysninger ud fra forbrug:				
El:	Blok A	1,05 kWh/m ²	Blok B	1,27 kWh/m ²
Varme:		57,56 kWh/m ²		61,68 kWh/m ²

REVISIONSPÅTEGNING

Vi her revisorselskabet Deloitte AS (Efterfølgende: Virksomheden) blev på oplyst dato, jfr. regnskabsåret 1. juli 2005 - 30. juni 2006, foranretningen ledelse har søgt om at fremlægge en rapport om, hvorvidt der er grundlag for at påstå, at den afsluttede årsregnskab er pålidelig og retvisende.

Den uafhængte revision

Vi har udført den uafhængte revision i henhold til de danske revisorskikregler. Disse skikregler kræver af os, at vi udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabets indhold er retvisende og pålidelig. Revisionen omfatter bl.a. undersøgelse af dokumentation, der understøtter de i årsregnskabets tilfælde og pålidelige. Revisionen omfatter endvidere undersøgelse af den samlede økonomiske og finansielle situation og af de væsentlige risici, som foreligger i forbindelse med den samlede økonomiske og finansielle situation. Det er vores opfattelse, at den afsluttede årsregnskab er pålidelig og retvisende.

Revisorskikreglerne giver anledning til følgende:

Konklusion

Der er ingen grund til at tro, at der er fejl i årsregnskabets indhold med hensyn til de oplyste forhold. Årsregnskabets indhold er pålidelig og retvisende, og årsregnskabets indhold er i overensstemmelse med årsregnskabsløvens bestemmelser for regnskabsåret 1. juli 2005 - 30. juni 2006.

Middelfart, den 8. september 2006
Deloitte Revision Grønland
Revisor: Anthonisgaard
E-mail: anthonisgaard@deloitte.dk
Regnskabsår: 2005/06

Forslag 4a: Forslag om gratis leje af carporte

Villy Hoffmann foreslår:

At det fremover skal være gratis at leje en carport i en af de opførte carporte, men bibeholde depositum på 2.000 kr. Og at hver carportlåner betaler et mindre beløb til vedligeholdelse. F.eks. 100 kr pr år.

Begrundelse:

Lånet til disse carporte er afviklet. Da de blev bygget besluttede generalforsamlingen, at carportene ikke skulle give overskud, men hvile i sig selv.

Forslag 4b: Forslag om overdragelse af areal til bygningen Pebermyntevej 21 ved ejendomsberigtigelse

Bestyrelsen foreslår:

At det areal, som ejerforeningen beliggende Pebermyntevej 21-27, har benyttet igennem mere end 30 år, overdrages til den ejerforening på betingelse af, at den ejerforening afholder udgifterne til en ejendomsberigtigelse. Udover det overdrages arealet vederlagsfrit.

Begrundelse:

Kort fortalt om forløbet:

Bestyrelsen modtager i begyndelsen af 2004 en henvendelse fra et medlem om, at naboejendommen har opstillet affaldscontainere på vores grund.

Bestyrelsen undersøger sagen, og det er korrekt, at det areal, som containerne står på, ifølge de tinglyste oplysninger ejes af Viborgparken.

Bestyrelsen får en landmåler til at kontrollere at skelpælene er, hvor vi regner med. I samme forbindelse skriver landmåleren til naboejendommene med de oplysninger.

Naboejendommen gør indsigelse, og påberåber sig at de efter et mangeårigt brugsforhold har vundet hævde på en del af Viborgparkens matrikelnummer.

Efter det udsender bestyrelsen et brev til samtlige medlemmer, hvor medlemmerne opfordres til at give deres viden om forholdet. Der kommer ikke et eneste brev retur, som kaster lys over sagen. Naboejendommens udsagn støttes kraftigt af et luftfoto fra 1969, som viser, at der har været en vold på Viborgparkens matrikelnummer allerede inden Pebermyntevej 1-9 blev bygget.

Bestyrelsen har afholdt et møde på stedet med naboen, for at afklare på stedet, hvor naboen mener, at skellet burde ændres til. Naboen opfattelse af situationen passer meget godt med det brugsforhold, der må have eksisteret i over 30 år. Ingen af Viborgparkens medlemmer har fremkommet med noget, der taler det imod.

Ejerforeningen Viborgparken, Pebermyntevej 1, 8800 Viborg

På generalforsamlingen sidste år vedtog generalforsamlingen, at bestyrelsen skulle forsøge at leje det pågældende areal ud til naboen. Det har naboen blankt afvist. I svaret fra naboen advokat hedder det blandt andet:

Citat start:

Forslaget om leje af jorden kan ikke accepteres.

Det er korrekt, at Axel Brøndum Boliger K/S disponerer over jord, som matrikulært befinder sig på Ejerforeningen Viborgparkens ejendom. Imidlertid er forholdet det, at min klient har udøvet en ejers råden over arealet i en meget lang årrække langt mere end 20 år. Der er næppe tvivl om, at begge parter er gået ud fra, at jorden tilhørte min klient.

Juridisk forholder det sig således, at når man har udøvet en ejers råden i mere end 20 år, har man vundet hævde på den ejendom/del af ejendom, hvorover råden har været udøvet. Det kan både gennem vidneforklaringer og fotos dokumenteres, at min klient har rådet over det omstridte jordstykke i mere end 20 år.

Jeg vil derfor foreslå, at sagen løses på den måde, at vi anmoder en landinspektør om at afsætte det faktiske skel og herefter foretage en matrikulær skelberigtigelse. Min klient er indstillet på at betale de hermed forbundne omkostninger.

Hvis denne fremgangsmåde ikke er acceptabel for ejerforeningen, vil det være nødvendigt med en egentlig skelforandring, og i sin yderste konsekvens med en efterfølgende retssag. Skelsætningsforretningen er i sig selv bekostelig, og såfremt sagen skal løses ad denne vej, vil jeg inddrage Hegnssynet med henblik på at få pålagt Ejerforeningen Viborgparken at betale omkostningerne, der er forbundet hermed. (citater slut)

Bestyrelsen har drøftet sagen flere gange, og som nævnt også holdt et møde på stedet. Bestyrelsen har ikke nogen form for oplysninger, der dokumenterer, at naboen ikke har ret. Tværtimod tyder alt på, at forholdene netop har været, at naboen har benyttet arealet siden 1969, uden at der har været gjort nogen form for indsigelse imod det fra ejerforeningens side, før bestyrelsen starter sagen i 2004.

Da bestyrelsen af et medlem er bedt om at gøre noget ved containerne, kan bestyrelsen ikke bare lade sagen ligge, derimod ønsker bestyrelsen en afklaring af forholdet.

Den eneste realistiske afslutning på sagen som bestyrelsen ser det, er at få arealet overdraget ved en ejendomsberigtigelse, som foreslået af naboejendommens advokat.

Forslag 4c:

Forslag om nedlæggelse af fællesantenneanlægget for blok A og blok B

Bestyrelsen foreslår:

At det nuværende fællesantenneanlæg for hhv Vestervangsvej 69-71 og for Pebermyntevej 1-9 nedlægges.

Begrundelse:

Der bliver årligt brugt beløb på vedligeholdelse af det gamle anlæg. Ved nedlæggelse kan ejerforeningen undgå den udgift.

Hvis forslaget ikke vedtages, vil der blive monteret udstyr, som gør, at man via ejerforeningens fællesantenneanlæg også kan se de nye must carry digitale TV-kanaler, DR1, TV2 og DR2.

Forslag 4d:

Forslag om ændring af vedtægternes § 3, pkt B.

Bestyrelsen foreslår:

Ændring af vedtægternes § 3, pkt B, stk 1.

Nuværende ordlyd:

Vedligeholdelse af den enkelte E.L. påhviler alene ejeren af denne. Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds, terrasser, radiatorer, rør, elektriske installationer og vandhaner m.v. Omkostninger ved udskiftning af ruder som følge af punktering påhviler den enkelte ejer.

Foreslået ny ordlyd:

*Vedligeholdelse af den enkelte E.L. påhviler alene ejeren af denne. Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds, terrasser, radiatorer, rør, elektriske installationer og vandhaner m.v. **Vedligeholdelse af udvendigt eftermonterede konstruktioner af enhver art, som ejerforeningen har givet tilladelse til at ejerne efter forudgående skriftlig tilladelse må eftermontere, påhviler ejeren af den E.L. som har fået en tilladelse og har sådanne eftermonterede konstruktioner.** Omkostninger ved udskiftning af ruder som følge af punktering påhviler den enkelte ejer.*

Den foreslåede ændring er fremhævet med **fed** skrift.

Begrundelse:

Ifølge ejerforeningens referater blev der i 1987 vedtaget følgende forslag:

Bestyrelsen stiller forslag om, at ejerforeningen tillader, at altaner i blok B må glasoverdækkes under forudsætning af, at det er den enkelte ejer, der betaler for sin overdækning, og at ejeren udelukkende anvender materialer og håndværkere, som anvist af ejerforeningen. Det er endvidere en forudsætning, at de nødvendige tilladelser opnås hos de kommunale myndigheder.

Det fremgår ikke krystalklart af ejerforeningens referat, hvem der fremover skal betale for vedligeholdelse af den pågældende inddækning. Ifølge de oplysninger, som bestyrelsen har fået mundtligt, skulle det være sådan, at det skal den til enhver tid værende ejer af den ejerlejlighed, der har fået tilladelsen.

Det ser også ud til, at der i bestyrelsen har været tvivl eller utydelighed omkring hvad man skal meddele til medlemmerne. Tidligere formand for ejerforeningen Karl Erik Berg har den 27. juni 1993 skrevet:

På givne foranledning skal herved gøres opmærksom på, at opsætning af klimaskærme ikke ændrer det faktum, at altanen stadig er fællesareal og dermed omfattet af ejerforeningens husorden. Samtidig påhviler vedligeholdelsespligten/-retten også ejerforeningen .

Ejerforeningen Viborgparken, Pebermyntevej 1, 8800 Viborg

Der er således ikke fundet noget krystalklart dokument i ejerforeningens papirer, der dokumenterer håndfast, hvordan det forholder sig med vedligeholdelsen af altaninddækningerne/klimaskærmene.

Referaterne fra generalforsamlingerne i 1987 - 1993, som er de år, hvor sagen pågår, omtaler ikke, hvem der skal stå for den fremtidige vedligeholdelse.

Der kommer jævnligt nye medlemmer i ejerforeningen, og det giver tvister om det spørgsmål.

Hvis det direkte fremgår af vedtægterne, at det forholder sig som skrevet i forslaget til ny vedtægt, behøver man ikke gentagne gange at tage diskussionen med nye medlemmer. Ligeledes vil man kunne skele til vedtægterne, hvis man senere får behov for at give tilladelse til andre eftermonteringer.

Det er nødvendigt, at generalforsamlingen tager stilling til spørgsmålet om vedligeholdelse af de pågældende altaninddækninger.

Bestyrelsens forslag er derfor, at man retter vedtægterne som ovenfor anført.

Forslag 4e:

Forslag om udskiftning af tag m.m. på Vestervangsvej 69-71

Bestyrelsen foreslår:

At taget fornyes, at der monteres nye dele på ventilationen, at der monteres plader på sternkanten på samme måde som på Pebermyntevej 1 - 9.

Begrundelse:

Taget er meget dårlig. Udsugningen er dårlig, og sternkanten skal beskyttes. Det er derfor nødvendigt at forny delene.

Omkostninger ved vedtagelse af forslaget:

Vil fremgå på generalforsamlingen. Det forventes at ligge i intervallet 1,7 til 2,2 millioner kroner inkl. moms.

Finansiering:

Vil fremgå på generalforsamlingen. Det forventes at hovedparten af beløbet tages fra de hensatte midler og restbeløbet finansieres ved et kortfristet lån, der afdrages indenfor de nuværende budgetterede udgifter til vedligeholdelse.

Forslag 4e:

Forslag om udskiftning af tag m.m. på Vestervangsvej 69-71

Bestyrelsen foreslår:

At taget fornyes, at der monteres nye dele på ventilationen, at der monteres plader på sternkanten på samme måde som på Pebermyntevej 1 9.

Detaljerne fremgår af bilag fra rådgiver Karsten Lindberg, Palle Christensen A/S, Viborg.

Begrundelse:

Taget er meget dårligt. Udsugningen er dårlig og ikke til at regulere, og sternkanten skal beskyttes. Det er derfor nødvendigt at forny delene.

Omkostninger ved vedtagelse af forslaget:

Den samlede overslagspris er i runde tal 2.800.000,- kroner inkl. moms.

Bestyrelsen foreslår, at man bruger omkring 1.600.000 kroner af de penge blokken har, og låner restbeløbet i banken på et 5 årigt lån. Lånet afdrages over fællesudgifterne for alle, og udgiften til vedligeholdelse på p.t. 578.000,- kroner pr år kan dække afdragene og renterne.

Et lån vil ifølge Vestjysk Bank dags dato kunne afdrages med 23.000,- / md inkl renter. Samlet låneperiode 60/61 måneder. Årlig udgift = $12 \cdot 23.000 = 276.000,-$ kroner til lånet. Samlet betalt beløb for lånet $\approx 5 \cdot 276.000 = 1.380.000$ kroner. Heraf renter cirka 180.000 kroner over de 5 år.

Bestyrelsen foreslår, at man planlægger med fastholdelse af det nuværende vedligeholdelsesbudget de kommende 5 år, og at man hvert år på generalforsamlingen tager op, om man har råd til at afdrage ekstraordinært på lånet, for at nedbringe det hurtigere.

Det forventes, at der fortsat vil være råderum til at foretage andre forbedringer på bygningen ved at gøre det på den måde med et 5-årigt lån, fremfor for eksempel et på 3 eller 4 år.

Finansiering:

Foreslået under omkostninger.

J.nr. _____

Erklæring om ejendomsberigtigelse

Undertegnede ejere af

matr. nr.

og matr. nr.

erklærer herved, at vi har påvist landinspektør

det skel mellem vore ejendomme, som vi anser for det rette og gældende, og at ændringen af vore ejendommers afgrænsning skyldes hævd.

Skellet fremtræder i marken som

Samtidig erklærer vi, at skellet har bestået uforandret i mindst 20 år, som det nu er indmålt. Uoverensstemmelsen mellem skellet og den i matriklen angivne grænse ønskes berigtiget i matriklen.

Dato:

Dato:

Som ejer af matr. nr.

Som ejer af matr. nr.

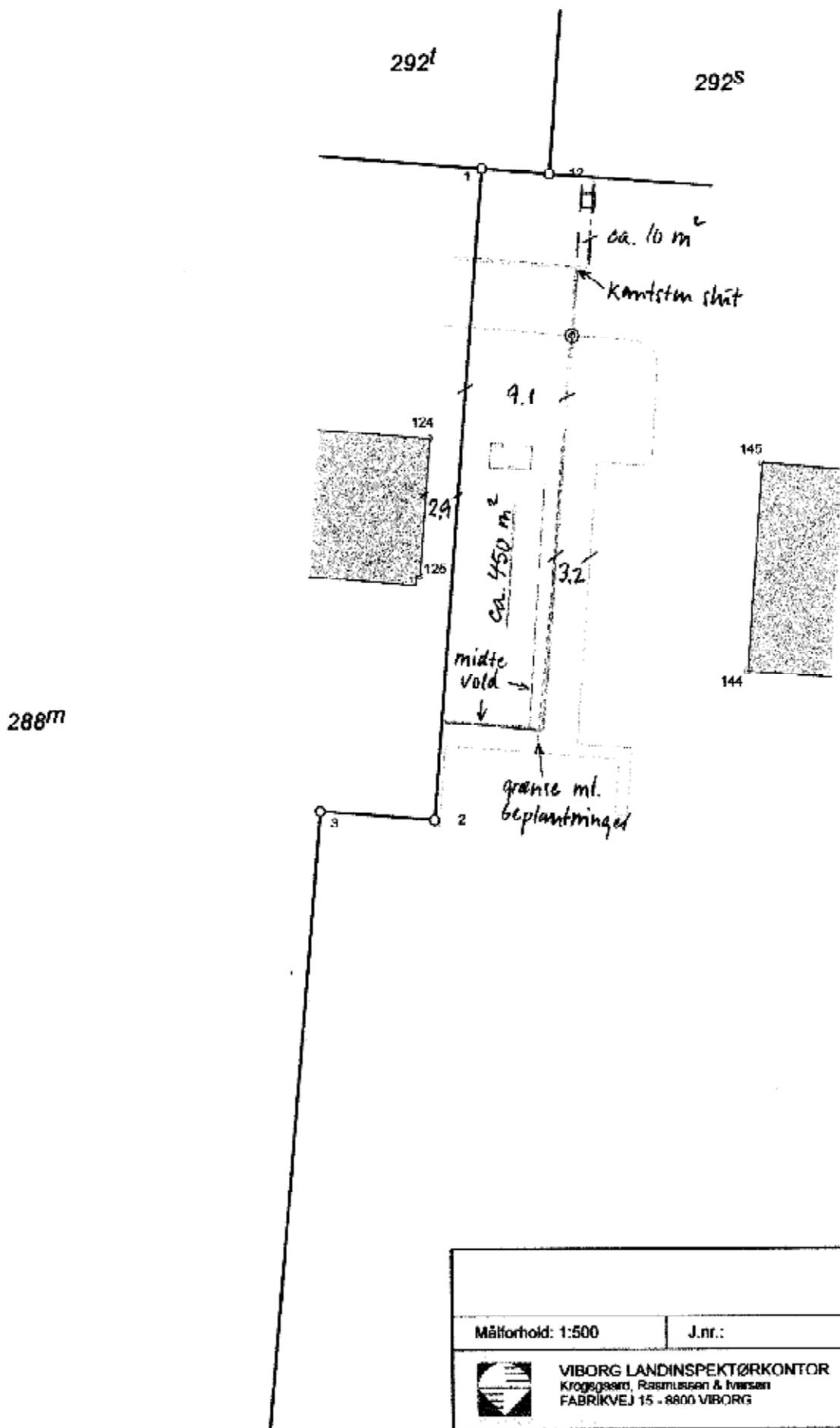
.....
(navn)

.....
(navn)

Undertegnede landinspektør erklærer herved, at der ikke er grund til at betvivle, at der er tale om hævdserhvervelse.

Dato:

.....
landinspektør



Målforshold: 1:500	J.nr.:	Udtegnet 05.10.2004
	VIBORG LANDINSPEKTØRKONTOR Krogsgaard, Rasmussen & Iversen FABRIKVEJ 15 · 8800 VIBORG	Tlf. 86 62 61 88 Fax. 86 61 50 31 E-mail mail@viborgland.dk www.viborgland.dk

Kort beskrivelse af renovering af tag og ventilationssystem

Eksisterende tagkonstruktion er opbygget med tagpap på 30 mm træbeton ovenpå 50 mm polystyren på bærende betondæk. Tagpap og afløb er i dårlig stand, og flere steder er tagpap meget sprødt. Omfang af partielle reparationer indikerer også problemer med utætheder.

Ny opbygning udføres, som vist på vedlagt skitse, ved opbygning af tværfald fra centerlinie bygning og ud til nye udvendige tagrender. Herved opnås en forøgelse af isoleringslaget med i gennemsnit ca. 250 mm, hvilket vil have en betragtelig indvirkning på energiforbruget. Samtidigt kan indvendige tagnedløb placeret i installationsskakt mellem badeværelse og køkken sløjfes, således uilsigtet vandindtrængning ved lækage hindres.

Nye tagrender forbindes med udvendige tagnedløb pr. ca. 20 m, der langs vestfacade forbindes til eks. kloakledning. Ved østfacade skal tagvand føres i ny kloakledning parallelt med bygning til tilslutning på off. kloak ved sydgavl.

Eks. ventilationssystem er en simpel mekanisk udsugning med ventilator placeret i hus på taget. Ventilator suger gennem tagkasse over gangareal, som er forbundet med eks. lodrette ventilationsskakte for hhv. badeværelse og toilet. Dette giver en meget varieret udsugning, idet der ikke er mulighed for indregulering ved de enkelte skakte.

Nyt ventilationssystem udformes som fab. Exhausto behovsstyret boligudsugningssystem. I hver lejlighed placeres emhætte, hvorpå sugestyrken kan reguleres.

I forbindelse med renovering forbindes faldstammeudluftninger på tag, således antal gennemføringer i tagpap minimeres. Eksisterende mulighed for udluftning af fjernvarmeanlæg på tag sløjfes, og der udføres automatisk udluftningsanlæg i kælder.

Estimat over omkostninger:

Bygningsdel		Beløb
Stilladskomkostninger	Kr.	130.000,-
Nyt tagpap og isolering	-	750.000,-
Faldstamme udluftninger	-	50.000,-
Udluftning af varmesystem	-	100.000,-
Udsugningsanlæg	-	600.000,-
Kloak i jord	-	100.000,-
Tagrender og nedløb	-	120.000,-
Beklædning af lodret sternkant	-	200.000,-
Samlet sum excl. moms	Kr.	2.050.000,-
Uforudsete udgifter ca. 5 % af 2 mio.	-	100.000,-
Rådgiverhonorar ca. 6 % af 2 mio.	-	120.000,-
Moms	-	567.500,-
Samlet sum	Kr.	2.837.500,-

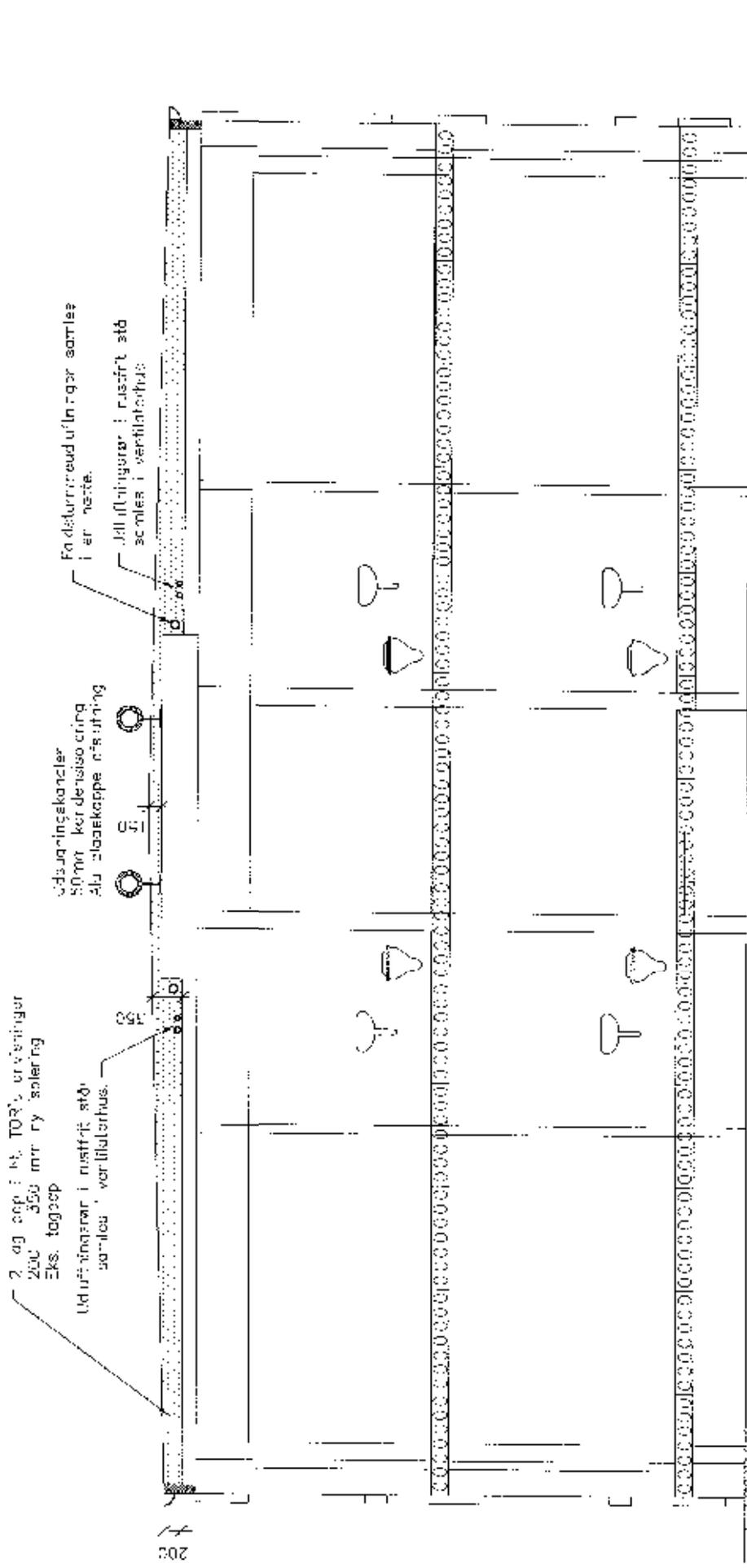
2. dg søp i bl. TOR, uretninger
 200 - 350 mm ry sølering
 Eks. tagesp

Udluftninger i rustfrit stål
 samles i ventilatorhus.

Udsugningsekandier
 50 mm ker det i sø cring
 Alu. blokkekkepe n's utning

Fødeluftninger i rustfrit stål
 i er neste.

Udluftninger i rustfrit stål
 samles i ventilatorhus



Tversnit, Mål 1:50



EJERFORENINGEN
VIBORGPARKEN

Pebermyntevej 1
8800 Viborg

År 2006, torsdag den 28. september kl. 19⁰⁰ afholdtes ordinær generalforsamling i ejerforeningen Viborgparken i Vestervang Kirke, Rughavevej 6, 8800 Viborg, lokale Kirkesalen.

Dagsordenen var sålydende:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning
3. Forelæggelse af regnskaber og budgetter
4. Forslag:
 - 4a. Forslag om gratis leje af carporte
 - 4b. Forslag om overdragelse af areal til naboejendommen, Pebermyntevej 21 ved matrikulær skelberigtigelse
 - 4c. Forslag om nedlæggelse af fællesantenneanlægget for blok A og blok B
 - 4d. Forslag om ændring af vedtægternes § 3, pkt. B, stk. 1
 - 4e. Forslag om udskiftning af tag m.m. på Vestervangsvej 69-71
5. Valg af formand
På valg er Kent Simonsen (villig til genvalg).
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer
På valg er Jacob Andreassen (villig til genvalg) og Peter Madsen (villig til genvalg).
7. Valg af 2 suppleanter
På valg er S.E. Kousgård (Lillian H. Olsen er udtrådt og har solgt ejerlejligheden).
8. Valg af revisor
9. Valg af administrator
10. Eventuelt

BLOK A**Fremmødt personligt eller repræsenteret ved fuldmagt**

Ejer	Lejl.nr.	Stemmeberettigede fordelingstal	Ikke stemmeberettigede fordelingstal	I alt
Troels Margon Nielsen	3		3	
Jacob N. Andreassen	4	5		
Jacob Mogensen	9		5	
Jacob N. Andreassen	12		2	
Jesper Thomsen	14	5		
Kent René Simonsen	102	4		
Per Johannesen	111	6		
Troels Margon Nielsen	114	5		
Midtjysk Landbrugsformidling ApS	115	5		
Knud Bredal Larsen	201	6		
Uffe Østergaard v/fuldm. Troels M. Nielsen	207	5		
Jørgen Albæk	216	5		
Peter Madsen	218	5		
Jacob Mogensen	220	7		
Per Johannesen	306		5	
Anette Nielsen	307	5		
Uffe Østergaard v/fuldm. Troels M. Nielsen	309		5	
Anja Maria Wright	313	5		
Troels Margon Nielsen	318		5	
Fordelingstal Blok A i alt:		68	25	93

I alt 68 stemmeberettigede fordelingstal, repræsenteret ved 19 lejligheder.

BLOK B**Fremmødt personligt eller repræsenteret ved fuldmagt**

Ejer	Lejl.nr.	Stemmeberettigede fordelingstal	Ikke stemmeberettigede fordelingstal	I alt
Carsten Bilde	401	9		
Marianne Sloth Nielsen	403	10		
Karin Stig Johannesen	406	12		
Hans Dockweiler	408		5	
Gert Erik Boller	409	12		
Hans Dockweiler	412		10	
Hans Dockweiler	415	12		
Steen Sømod	417	5		
Knud Erik Pedersen	422	12		
Svend Erik Kousgaard	423	5		
Anne Marie Sloth Nielsen	431	12		
Henny Pedersen	439	10		
Svend Aage Pedersen	442	12		
Villy Hoffmann	443	12		
Sonja Ruth Nielsen v/fuldm. Sv.Aa Pedersen	445	12		
Fordelingstal Blok B i alt:		135	15	150

I alt 135 stemmeberettigede fordelingstal, repræsenteret ved 15 lejligheder.

Af historisk interesse opgøres hermed det samlede antal ikke stemmeberettigede lejligheder og fordelingstal for henholdsvis Blok A og Blok B:

Blok A

Ejer	Lejl.nr.	Ikke stemmeberettigede fordelingstal
Hans Pedersen	1	5
Troels Margon Nielsen	3	3
Hans Pedersen	6	5
WS Grønlandsvej	8	3
Jacob Mogensen	9	5
Hans Pedersen	11	5
Jacob Andreassen	12	2
Hans Pedersen	103	5
WS Grønlandsvej	107	5
Hans Pedersen	109	4
Hans Pedersen	118	5
Hans Pedersen	120	7
John Kolby	204	5
Per Johannesen	306	5
Uffe Østergaard	309	5
Troels Margon Nielsen	318	5
Ikke stemmeberettigede fordelingstal:		74

Blok B

Ejer	Lejl.nr.	Ikke stemmeberettigede fordelingstal
Hans Dockweiler	408	5
WS Grønlandsvej	410	9
Hans Dockweiler	412	10
O.J.Biler	414	5
O.J.Biler	419	9
O.J.Biler	425	12
O.J.Biler	429	4
Hans Pedersen	432	5
Ikke stemmeberettigede fordelingstal:		59

Opgørelse af antal stemmeberettigede i blok A pr. 28.9.2006:

Totalt fordelingstal:	394 fordelingstal	77 lejligheder
- ikke stemmeberettigede lejligheder	74 fordelingstal	16 lejligheder
I alt	320 fordelingstal	61 lejligheder

Opgørelse af antal stemmeberettigede i blok B pr. 28.9.2006:

Totalt fordelingstal:	405 fordelingstal	45 lejligheder
- ikke stemmeberettigede lejligheder	59 fordelingstal	8 lejligheder
I alt	346 fordelingstal	37 lejligheder

Opgørelse af total fremmødeprocent ved generalforsamlingen 28.9.2006.

(Blok A og - B):

Stemmeberettigede	666 fordelingstal	98 lejligheder
Repræsenteret i alt	203 fordelingstal	34 lejligheder

Fremmødt i % af totalt antal stemmeberettigede fordelingstal: 30,48%

Formanden bød de fremmødte velkommen.

Ad. 1 Valg af dirigent

Til dirigent valgtes Jørgen Frederiksen fra AdministratorGruppen AS. Han udpegede Anja Solhøj Jørgensen, ligeledes fra AdministratorGruppen AS, som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og dermed beslutningsdygtig.

Ad. 2 Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning

Beretningen var udsendt samtidig med indkaldelsen og blev derfor ikke læst op.

Et medlem mente, at der var vand i vestgavlen pga. at der var sluttet forkert af, hvad han havde meddelt bestyrelsen. Han havde observeret mos og lav, hvilket tydede på vand i gavlen. Formanden bekræftede, at det var korrekt, at murkroneinddækningen ikke var udført korrekt. Rådgiveren var blevet kontaktet, men havde trods tilsagn herom endnu ikke fået udbedret arbejdet. Det vil blive udbedret og ikke for foreningens regning. Mos kunne dog, indskød formanden, også komme fra antennen. Problemet findes ikke i øvrigt ikke på østgavlen og skyldes, at træet på vestgavlen ikke er lukket ordentligt inde.

Der blev forespurgt til hvad bestyrelsen mente med passus på side 1 i beretningen om, at fornyelse af gangene på Vestervangsvej fortsat er tiltrængt. Der er blevet foretaget visse malerarbejder i 2005/2006, dog er man ikke helt tilfreds med malerens arbejde / effektivitet eller mangel på samme og bestyrelsen har kontaktet firmaet omkring dette. Gangene er endnu ikke færdigrenoveret, men taget vejer tungest.

Hvad dækkede langtidsbudgettet over? Svaret var Blok B. Der vil senere blive udarbejdet langtidsbudget for blok A også, når tag er færdigt.

Der blev bedt om, at der på Vestervangsvej blok A blev ryddet bedre op i haver, fjernet papkasser samt at vaskeriet blev holdt pænere. Man frygtede, at det havde indflydelse på priserne, men da der er mangel på lejligheder og da lejlighederne er blandt de bedre i Viborg er salgspriserne ikke dårlige og folk har ikke svært ved at sælge lød det fra andre i forsamlingen og bestyrelsen var af samme opfattelse.

Bestyrelsen understregede atter, at taget er det vigtigste – alt andet har næsteprioritet.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad. 3. Forelæggelse af regnskaber og budgetter

Dirigenten meddelte, at han ved generalforsamlingens start var blevet gjort bekendt med, at side 6 ikke var med i de udsendte kopier. Selv var han i besiddelse af administrators eget medbragte fulde eksemplar – 2 eksemplarer af det fulde regnskab blev herefter vist til de der havde interesse herfor. Det kan efterfølgende meddeles, at den manglende side 6 eftersendes med indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling.

Telefonudgiften syntes høj; hertil var svaret, at foreningen er i besiddelse af flere telefoner.

Et medlem ønskede grafer til illustration af især energiudviklingen. Hertil kunne administrator svare, at dette er muligt. For eksempel omkring renovation og varme (i forbindelse med isoleringen, så man kunne se, om det havde nogen effekt).

Der blev spurgt til, hvornår blok As fællesudgifter i sin tid blev sat væsentligt op og med hvor meget. Det kan efterfølgende meddeles, at fællesudgifterne steg 45 % i 2000 fra 631.352 til 917.109. Forhøjelse af vedligeholdelse primær årsag, herunder henlæggelse til vedligeholdelse. Siden hen har det været bibeholdt på dette niveau med relativt mindre reguleringer op og ned.

Herefter blev regnskabet sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Budgettet medførte uændret bidrag i fællesudgifter for begge blokke og blev enstemmigt vedtaget.

4. Forslag:

Dirigenten meddelte, at forslag 4b først ville blive behandlet kl. 20.00 hvor landinspektør Niels Krogsgaard ville deltage.

4a. Forslag om gratis leje af carporte

Efter en længere debat blev det enstemmigt vedtaget at bibeholde den nuværende leje mod at det akkumulerede overskud med tiden vil blive brugt på udvidelse af de nuværende parkeringsforhold/bygning af carporte om 1-2 år, hvis kommunen til den tid giver tilladelse hertil.

4c. Forslag om nedlæggelse af fællesantenneanlægget for blok A og blok B

Kommer der krav om en såkaldt "must carry" kanal, som det nuværende fællesantenneanlæg ikke vil kunne levere uden fordyrende opgraderinger, vil anlægget blive lukket ned, idet man om 3 år vil gå fra analogt til digitalt signal.

Slutteligt trak bestyrelsen sit forslag tilbage

Herefter introduceredes landinspektør Niels Krogsgaard vedrørende punkt 4b.

4b. Forslag om overdragelse af areal til naboejendommen, Pebermyntevej 21 ved matrikulær skelberigtigelse

Den ordning, der blev vedtaget af generalforsamlingen i 2005 ønskedes ikke af naboejendommen.

Landinspektør Niels Krogsgaard fortalte, at man havde fundet skellet i henhold til Matrikelkortet og det blev konstateret, at der var uoverensstemmelse mellem Pebermyntevej 1-9 og naboejendommen i forhold til kort og faktisk rådeforhold.

Ved at godkende den matrikulære skelberigtigelse anerkender ejerforeningen, at der er vundet hævde af naboejendommen på arealet på ca. 450 kvadratmeter. Der opnås ejendoms hævd, hvis man i 20 år eller længere har rådet over et ejendomsareal uden at have indgået aftale herom. Landinspektøren forelagde forsamlingen luftfotos fra 1969, der påviste, at naboejendommen faktisk har rådet over arealet i 20 år.

Efter en del debat, blev forslaget sendt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

4d. Forslag om ændring af vedtægternes § 3, pkt. B, stk. 1

Dirigenten oplæste teksten og det blev tilføjet følgende til forslagets oprindelige tekst:

Foreslået ordlyd:

Vedligeholdelse af den enkelte E.L. påhviler alene ejeren af denne. Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning, tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds, terrasser, radiatorer, rør, elektriske installationer og vandhaner m.v. Vedligeholdelse af udvendigt eftermonterede konstruktioner af enhver art, som ejerforeningen har givet tilladelse til at ejerne efter forudgående skriftligt tilladelse må eftermontere, påhviler ejeren af den E.L., som har fået en tilladelse og har sådanne eftermonterede konstruktioner. Omkostninger ved udskiftning af ruder som følge af punktering påhviler den enkelte ejer.

Ændret foreslået ny ordlyd:

Vedligeholdelse af den enkelte E.L. påhviler alene ejeren af denne. Nævnte vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning, tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds, terrasser, radiatorer, rør, elektriske installationer og vandhaner m.v. Vedligeholdelse af udvendigt eftermonterede konstruktioner af enhver art, som ejerforeningen har givet tilladelse til at ejerne efter forudgående skriftligt tilladelse må eftermontere, påhviler **den til enhver tid værende ejer** af den E.L., som har fået en tilladelse og har sådanne eftermonterede konstruktioner. Omkostninger ved udskiftning af ruder som følge af punktering påhviler den enkelte ejer.

Forslaget blev sendt til afstemning og vedtaget med stemmerne:

For:	150
Imod:	24
Hverken for eller imod:	29

4e. Forslag om udskiftning af tag m.m. på Vestervangsvej 69-71

Kent Simonsen gjorde opmærksom på, at forslaget alene vedrørte blok A. Der var lagt ekstra bilag ud på bordene med flere detaljer, som vedlægges dette referat.

Der er tale om et tag med lille hældning og tagrender ned langs bygningen.

Der er i øjeblikket mange udvendige installationer på As tag. Der er f.eks. udluftningsfaldstammer på taget og efter evt. udskiftning er det planen, at der vil være eet rør under tagpappet. I øjeblikket er der 20 varmeudluftningsrør. De skal væk og monteres i varmerummet i stedet for.

Materialet er kun et estimat, ikke et tilbud. Det skulle være et godt estimat plus moms. Der er en voldsom ændring i estimatet omkring udluftningssystemet. Det vil medføre bedre sug i lejlighederne. Der budgetteres med ny emhætte i alle lejligheder.

En spurgte til om der kun ville være een sugestation og det blev bekræftet. Jo færre antal, jo kraftigere sug. Hvad så med støjgene i lejlighederne? Hertil blev svaret, at støj skyldes i dag de mange forskellige udsugninger. Rådgiveren siger, at det bliver bedre med de planlagte indgreb i lejlighederne til ca. 600.000,- til ny ventilation. Og det vil være bedre at få tingene ind under taget, iflg. rådgiveren.

Ville der også komme bedre ventilation i badeværelserne? Ja, det skulle alt i alt give bedre udsugning i såvel badeværelser som køkkener.

Efter forslag fra generalforsamlingen, blev spørgsmålet om nyt tag og ny ventilation udskudt til ekstraordinær generalforsamling.

Sternen på blok A vil i øvrigt blive lavet efter samme princip som på blok B, dvs. med rockpanelplader. Bestyrelsen syntes, at den lyse grå farve på B er flot og sternen skal laves i samme farve eller i en anden tilsvarende diskret farve.

Rådgiveren har i øvrigt anbefalet bestyrelsen at vente med at sende byggesagen i licitation nu, da tilbudene formentlig vil være meget dyrere nu end hvis man venter til foråret. Det kan dog ikke udsættes til senere end foråret, da taget trænger til en udskiftning.

Der var ikke yderligere til punktet.

5. Valg af formand

Kent Simonsen blev enstemmigt genvalgt med akklamation for en 2-årig periode.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Jacob Andreassen og Peter Madsen blev enstemmigt genvalgt med akklamation, begge for en 2-årig periode.

8. Valg af 2 suppleanter

Svend Erik Kousgaard og Troels Margon Nielsen blev enstemmigt valgt.

Efterfølgende har bestyrelsen konstitueret sig som følger:

<i>Kent Simonsen</i>	<i>formand</i>	<i>på valg 2008</i>
<i>Jacob Andreassen</i>	<i>næstformand og kasserer</i>	<i>på valg 2008</i>
<i>Jesper Thomsen</i>	<i>bestyrelsesmedlem</i>	<i>på valg 2007</i>
<i>Peter Madsen</i>	<i>bestyrelsesmedlem</i>	<i>på valg 2008</i>
<i>Jacob Mogensen</i>	<i>bestyrelsesmedlem</i>	<i>på valg 2007</i>
<i>Troels Margon Nielsen</i>	<i>1. suppleant</i>	<i>på valg 2007</i>
<i>Svend Erik Kousgaard</i>	<i>2. suppleant</i>	<i>på valg 2007</i>

Ad. 9. Valg af revisor

Dansk Revision blev enstemmigt genvalgt.

Ad. 10. Valg af administrator

Eventuelt lokal administrator burde overvejes. Bestyrelsen foreslog AdministratorGruppen A/S som blev enstemmigt genvalgt.

Ad. 11. Eventuelt

Et medlem var utilfreds med, at bestyrelsen har sat en dør i mellem tørrestativet og volden. Efter medlemmets opfattelse havde generalforsamlingen tidligere afvist hans forslag om at spærre

adgangsvejen af på ny. Bestyrelsen svarede, at den har handlet ud fra ønsker fra medlemmerne sidste år på generalforsamlingen, hvor medlemmerne ønskede afspærringen retableret, da der ifølge dem var en sti tværs over plænen, fordi afspærringen var blevet fjernet af bestyrelsen.

Man bad generelt om, at bestyrelsen gav mulighed for, at medlemmerne så hvad der blev bygget inden det blev bygget, her tænkte særligt på cykelskuret som var planlagt til at være et åbent cykelskur, men blev et lukket cykelskur og bestyrelsen noterede sig dette.

Bestyrelsen blev anmodet om at undersøge om man kunne reparere altanbrystningerne på en måde, der passede til Blok B så resultatet blev pænt. Det er kun aktuelt mod syd. Det ville bestyrelsen gøre.

Sålbænkene skal også males mod syd (er malet mod nord).

Altanforkanterne kunne evt. udskiftes til et lettere materiale med en løsning á la den blok A har.

Et medlem havde flere gange, første gang i oktober 2005 kontaktet bestyrelsen omkring husordenen som medlemmet mente ikke var dækkende mere. Bestyrelsen svarede på henvendelserne den 24. juli og beklagede den meget forsinkede tilbagemelding. Taget og vedligeholdelse generelt har taget og tager meget af bestyrelsens tid. En opdatering af husordenen vil være på bestyrelsen liste over kommende arbejder.

Mht. hundehold, bad man bl.a. viceværten tage affære når og hvis han så hunde blive luftet på fællesarealet.

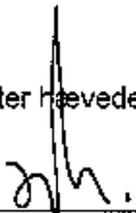
Et medlem roste bestyrelsen.

Gangene i blok A trænger til fornyelse på nær den øverste etage og bestyrelsen vil tage det med i langtidsbudgettet, når udgiften til tag og ventilation er kendt. Der er nok at tage fat på herunder fornyelse af gange, væg, gulvbelægning, indgangspartier, rør i lofter, de små vinduer i stueetagen ud mod haverne mm.

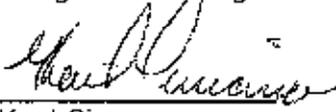
Der blev anket over rengøring af trappeopgange og bestyrelsen vil tage det op med viceværten.

Ifølge et medlem vil postbudene fra 2009 ikke gå på 2. sal længere. Hertil meddelte Kent Simonsen, at der ikke er noget krav om postkasser i indgangene i eksisterende byggeri, men bestyrelsen vil dog undersøge sagen nærmere.

Herefter hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 22⁰⁰ og takkede for god ro og orden.



Jørgen Frederiksen
dirigent



Kent Simonsen
formand