

Referat af ordinær generalforsamling 2021 i E/F Lærkegården III

Generalforsamlingen fandt sted den 20. maj 2021 kl. 18.30.

Dagsordnen var følgende:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsen beretning for det seneste forløbne regnskabsår
3. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport og status med påtegning af revisor
4. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår
Til orientering vil evt. stigninger fra YouSee fremadrettet blive reguleret hos ejerne, når ejerforeningen bliver opkrævet stigningerne fra YouSee.

Bestyrelsen stiller forslag om at der udføres følgende vedligeholdelsesarbejder i henhold til vedligeholdelsesplanen:

Murer:

- Lyskasser på vest siden, overslagspris kr. 25.000,00
 - Renovering af kældertrappe, Overslagspris kr. 35.000,00
 - Reparation af revner i fundament, Overslagspris kr. 15.000,00
 - Reparation af beton på altaner/svaleyge, Overslagspris kr. 15.000,00
 - Udskiftning af dårlige gummifuger på altanerne, Overslagspris kr. 10.000,00
- I tillæg hertil skal der pålægges liftleje, Overslagspris kr. 25.000,00

Kloakfirma (utætheder i kælder)

- Drænings og isoleringsarbejde, Overslagspris kr. 150.000,00

I tillæg hertil skal der pålægges omkostninger til etablering af strøm, Overslagspris kr. 7.000,00

Bestyrelsen foreslå at omkostningerne dækkes af foreningens grundfonds midler, således at arbejderne ikke påvirker den almindelige drift.

5. Indkomne forslag fra bestyrelse eller medlemmer

Forslag modtaget fra nr. 38, 3. sal, lejl. 119:

På årets sidste dag, torsdag d. 31.12.2020, var vi på 3. sal lejlighed 119, desværre nødsaget til at rekvirere Roskilde Kloak Service. Årsagen hertil var, at vi kunne konstatere et akut problem med et stoppet toilet-afløb, som skyldtes at faldstammen var stoppet.

Med henvisning til vedtægternes §24 stk. 2.2 er udgiften i forbindelse med udbedringen forelagt bestyrelsen, som til vores store overraskelse, har valgt at fravige det fremsatte krav om refusion af det ved Roskilde Kloak Service, udførte arbejde. Dette mener vi er en forkert beslutning, og ønsker derfor at denne tvist afgøres ved afstemning på generalforsamlingen.

Det skal tilføjes, at det er forelagt bestyrelsen, at dennes til stillingtagen er i direkte konflikt med vedtægterne, som foreskriver at det; §24 stk. 2.2 *Ved fælles stammer forstås lodrette rør og disses T-stykker/forgreninger og disse vedligeholdes og fornyes af ejerforeningen* – og udgiften hertil derfor påhviler ejerforeningen.

Endeligt skal det tilføjes, at såfremt det på generalforsamlingen vedtages ved flertal, at der er enighed med bestyrelsens afgørelse om ikke at refundere udgiften, vil det samtidig forekomme naturligt, at afgørelsen selvsagt noteres til referat, og beslutningen dermed medvirker til at danne præcedens for fremtidige lignende sager, hvorfor en ændring af vedtægterne også vil komme på tale.

Bestyrelsen bemærker følgende til 'Forsalg modtaget fra nr. 38, 3. sal, lejl. 119'

1)

Såfremt generalforsamlingen vedtager, at der er enighed med bestyrelsens afgørelse om ikke at refundere udgiften, vil det noteres til referat, og vil derfor ikke give anledning til en vedtægtsændring.

2)

Såfremt generalforsamlingen vedtager det fremsatte forslag, betyder det, at foreningen har vedligeholdelsespligten inde i lejligheden. Det er derfor bestyrelsens opfattelse, at det som følge heraf er nødvendigt med en vedtægtsændring, som fremadrettet hindre dette, og yderligere præciserer den enkelte ejers vedligeholdelses pligt af sin egen lejlighed. Foreningen vil blive pålagt udgifterne i forbindelse med en ændring af vedtægten, hvilket beløber sig til en størrelsesorden kr. 10.000-12.000.

6. Valg af formand for bestyrelsen:
Formand Heidi Wennberg, på valg i 2022
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen:
Medlem Ole Krag, på valg i 2021
Medlem Erik Ryberg, på valg i 2022
8. Valg af suppleant til bestyrelsen:
Suppleant Finn Schwaner, på valg i 2021
9. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm
10. Eventuelt.

AD 1

Tonni Sørensen fra Real Administration blev valgt som dirigent.

Tonni Sørensen udpegede Vinnie Bækkel fra Real Administration til referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var ikke var i overensstemmelse med foreningens vedtægter, idet generalforsamlingen jf. vedtægternes § 6.4 skal være afholdt inden udgangen af april måned. Dirigenten konstaterede at forsinkelsen var sket som følge af Covid-19, og godkendte forsinkelsen.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen i øvrigt var varslet og indkaldt som bestemt i foreningens vedtægter og det blev oplyst, at dirigenten anså generalforsamlingen som lovlig og beslutningsdygtig.

Det blev i øvrigt konstateret, at der var fremmødt eller repræsenteret 18 ud af 19 mulige lejligheder udgørende i alt 123 ud af 130 mulige stemmer.

Dirigenten konstaterede i øvrige, at det fremsendt og stillede forslag var rettidigt indkommet og derfor kunne behandles på generalforsamlingen.

AD 2

Formanden aflagde bestyrelsens beretning.

Det blev berettet at bestyrelsen havde foranlediget, at der i november blev udarbejdet nyt energimærke, at vandstikledningen fra vejen og ind var blevet undersøgt og ikke trængte til udskiftning, at hjemmesiden var kommet op at køre, at der var blevet udskiftet faldstamme i overensstemmelse med beslutningen på sidste års generalforsamling. At der var blevet opsat rottespær og udført kloakarbejder som følge af rotter samt øvrige vedligeholdelsesopgaver.

Det blev oplyst at bestyrelsen havde vasket containere, og at Erik i den forbindelse havde været uheldig at brække armen.

Det blev oplyst, at bestyrelsen arbejder på flere fremtidige projekter herunder oprydning i kælderen, plads til affaldscontainere til den nye affaldsordning i Roskilde kommune.

På længere sigt arbejder bestyrelsen også med emnet ladestandere til el-biler.

I øvrige blev der gjort opmærksom på, at bestyrelsen har fokus på punkterne i vedligeholdelsesplanen, og at ejendommen generelt trænger til vedligeholdelse. Bestyrelsen er endvidere opmærksom på, at ejendommen 10-20 år ud i fremtiden skal have nyt tag.

Bestyrelsen har drøftet, at der kan være en mulighed for at søge midler/tilskud til energiforbedrende tiltag.

Det blev oplyst, at Anlægsgartner Claus Jørgensen har opsagt aftalen pr. 31.12.2021. Bestyrelsen arbejder på at finde en løsning, og er åbne over for forslag til nyt ejendomsservice firma.

Bestyrelsen opfordrede til, at alle var opmærksomme på vedligeholdelsesopgaver, både egne og ejerforeningens. Bestyrelsen henviste til en episode i en naboblok, hvor et toilet havde stået og løbet i en længere periode, hvilket medførte et vandforbrug på 88l i timen og deraf en meget høj ekstraregning på vand.

Bestyrelsen opfordrede til, at bemærkninger og kommentarer på opslag i opgangen påføres afsender, således at der kan være en dialog med bestyrelsen.

I øvrigt ønskede bestyrelsen at der bliver gjort noget ved haven mod vejen, så man kunne undgå hundeluftning i haven – generalforsamlingen opfordredes til at komme med forslag.

Vedrørende Yousee, forespurgte bestyrelsen om der var tilfredshed med løsningen eller om der skulle arbejdes på at denne blev ændret. Tilmeldte opfordredes til at komme med deres meninger hertil.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål og debat, og det blev kort drøftet om det var muligt at udarbejde en langsigtet plan og 10 års budget over kommende forventede vedligeholdelse arbejder.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

AD 3

Vinnie Bækkel fra Real Administration fremlagde regnskabet for 2020 og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Regnskabet blev godkendt.

AD 4

Tonni Sørensen fra Real Administration fremlagde budgettet for 2021.

Det blev bemærket, at som følge af at Anlægsgartner Claus Jørgensen have opsagt samarbejdet, kunne det give anledning til at posterne "ejendomsservicefirma" og "drift af maskiner" kan ændre sig.

Bestyrelsen gennemgik forslag til udbudringer ifølge vedligeholdelsesplanen.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

En beboer forespurgte til indtægtsposten for kælderrum.

Dirigenten oplyste at forholdet ville blive undersøgt nærmere og forholdet ført til referat.

Bestyrelsen oplyser, at der normalt er 8 kælderrum til udlejning blandt beboerne, og at bestyrelsen havde 1 kælderrum. Bestyrelsen har valgt at udleje bestyrelsens kælderrum, således at der på nuværende tidspunkt er 9 kælderrum som er udlejet. Bestyrelsen er sat på venteliste til et kælderrum.

Real Administration har registret, at der pt. betales 9 x kr. 50,00 pr. md. i leje for kælderrum, hvilket medfører en årlig budgetteret indtægt på kr. 5.400,00.

Budgettet blev godkendt.

AD 5

Forslagsstiller gennemgik forslaget. Bestyrelsen argumenterede for sine synspunkter.

Der var lejlighed til debat og diskussion.

Forslaget blev forkastet.

Bestyrelsen bemærkede i øvrigt:

At bestyrelsen skal kontaktes, hvis der er eller opstår problemer i lejligheden som ejeren mener vedrører ejerforeningen, og som ejerforeningen kan blive forpligtet af. Ejer og bestyrelse skal således i forening rekvirere de nødvendige håndværkere.

At ejeren - eller rekvirenten af håndværkeren - skal være bedre til at få håndværkeren til at beskrive og forklare hvor og hvad problematikken er - eks om fejlen er i vandrette eller lodrette rør - og at det derfor nemt kan afgøres, om det er ejer eller ejerforening som har pligten til betaling af regningen.

AD 6

Formanden var ikke på valg.

Punktet udgik.

AD 7

Ole Krag blev enstemmigt genvalgt som bestyrelsesmedlem.

AD 8

Finn Schwaner blev enstemmigt genvalgt som suppleant.

AD 9

Beierholm blev enstemmigt genvalgt som revisor.

AD 10

En beboer ønsker varme i tørrekælderen.

Bestyrelsen oplyste at dette var en mulighed, og ville sørge for at det blev igangsat.

Bestyrelsen oplyste endvidere, at man arbejder på at få den fugtstyret ventilator til at virke.

En beboer udtrykte, at der var et par dårlige oplevelser med "hus" VVSeren, og ytrede ønske om, at man fik en ny.

Bestyrelsen tog forslaget til efterretning – og opfordrede generalforsamlingen til at komme med forslag til ny VVSer.

En beboer udtrykte sig med glæde og ros til de nye beboere, og gjorde opmærksom på, at de bidrog til det gode naboskab og gode stemning.

INFORMATION OM HAVEDAG

Næste havedag afholdes søndag den 19. september 2021.

INFORMATION OM HJEMMESIDE

Hjemmeside: www.lærkegården3.dk

Da der ikke var yderligere punkter til behandling blev generalforsamlingen hævet.

Signeres og dateres digitalt via www.Penneo.dk

af Tonni Sørensen som dirigent,

af Heidi Wenneberg som formand,

af Ole Krag som bestyrelsesmedlem og

af Erik Ryberg som bestyrelsesmedlem.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Tonni Sørensen

Dirigent

Serienummer: CVR:31892872-RID:64978835

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-06-04 11:18:43Z

NEM ID 

Heidi Elisabeth Wennberg

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-899369156014

IP: 80.196.xxx.xxx

2021-06-04 12:41:50Z

NEM ID 

Erik Ryberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-322701432805

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-06-04 16:18:57Z

NEM ID 

Ole Kragh

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-446168920179

IP: 87.52.xxx.xxx

2021-06-11 11:55:23Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 17J3E-0J3WD-80D6N-U0BG7-LBF31-TKHEV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>