



Referat af ordinær generalforsamling 2022 i E/F Lærkegården III

Generalforsamlingen fandt sted den 21. april 2022 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
 - a. Anmodning fra nr. 38, 3. sal. Lejl 119
Vedr. drænarbejdet udført november/december 2021 vil jeg bede bestyrelsen om at redegøre for følgende:
 - Hvor mange tilbud havde bestyrelsen indhentet til denne sag
 - Hvad indeholdt disse tilbud
 - Hvad var prisen
 - Hvilke kriterier blev der valgt ud fra
4. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår 01.01.2022-31.12.2022
Til orientering er stigninger fra YouSee reguleret hos ejerne, når ejerforeningen bliver opkrævet stigningerne fra YouSee pr. 01.01.
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om, at formanden kompenseres for udgifter i forbindelse med formandens virke i foreningen til administrative omkostninger, samt telefon og internetudgifter med i alt kr. 3.900,-, i overensstemmelse med reglerne på området BEK nr. 2103 af 23/11/2021. Forslaget om bestyrelsesgodtgørelse til formanden er indarbejdet i budgettet.
 - b. Bestyrelsen foranledige ikke den resterende del af den budgetterede udgift til bestyrelsesgodtgørelse udbetalt, med bestyrelsen spiser en fælles middag ude i byen.
 - c. Bestyrelsen stiller forslag om, at der udføres reparation og vedligeholdelse af rørsystem, samt tillæg af evt. uforudsete udgifter kr. 90.000,00
 - d. Bestyrelsen foreslår at omkostningerne dækkes af foreningens grundfondsmidler, således, at arbejdet ikke påvirker den almindelige drift.
 - e. Forslag fra nr. 38, 1. sal lejl. 109 – Indkøb af pavillon
Jeg foreslår, at vi køber en pavillon i god kvalitet til brug ved vores fælles grill-aften. På sigt kan 2-3 pavilloner sættes i forlængelse, og måske erstatte mit telt. Ved mere private grill-aftener vil en enkelt pavillon kunne give læ og ly. Nem opsætning. Pris 3-5.000 kr.
5. Indkomne forslag fra bestyrelse eller medlemmer
 - a. Forslag fra nr. 38, 3. sal lejl. 119 – Grænse ved anlægsarbejder
Ved større vedligeholdelses- og anlægs arbejder (over kr. 50.000), bør der efter indhentelse af 2-3 tilbud, tages beslutning om dette på den ordinære generalforsamling eller indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, hvor der så kan træffes en beslutning.



b. Forslag fra nr. 38, st. lejl. 101 – Omdannelse af rullerum til aktivitetsrum

Vi vil foreslå at det tidligere rullerum kan blive til et aktivitets- og motionsrum til gavn for alle i ejendommen.

Jeg mener kun det kan koste maling til væg og gulv, som kan udføres af ejendommens beboere.

Effekter, eks. kondicykler og andet, må man selv sørge for, og endvidere holde rummet pænt.

6. Valg af formand for bestyrelsen:

Formand Heidi Wennberg, på valg i 2022 - Modtager genvalg

7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen:

Medlem Ole Krag, på valg i 2023

Medlem Erik Ryberg, på valg i 2022 - modtager genvalg

8. Valg af suppleant til bestyrelsen:

Suppleant Finn Schwaner, på valg i 2022 - modtager genvalg

9. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm

10. Eventuelt.

a. Emne til drøftelse modtaget fra nr. 38, 1. sal lejl 107

Forslag om en drøftelse om interessen for etablering af elevator ved ejendommen.

Ad 1

Tonni Sørensen fra Real Administration blev valgt som dirigent.

Dirigenten udpegede Vinnie Bækkel fra Real Administration til referent.

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

Det blev konstateret, at der var fremmødt eller repræsenteret 17 ud af 19 mulige lejligheder udgørende et fordelingstal på 118/ ud af 130 mulige.

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

Ad 2

Formanden aflagde sin beretning. Og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Formanden indledte med at byde de nye beboere velkommen i foreningen.

Formanden berettede at foreningen havde haft 3 havedage – at de kun plejer at have 2, men der var lavet en ekstra frivillig arbejdsdag.

Der var blevet lavet rigtig mange ting på arbejdsdagene, bl.a. ryddet op i både cykler og ting, malet skur og vinduer i gavlen ud mod vejen, kompostbunke fjernet osv.

Der havde også været tid til fællesspisning.

Formanden takkede for at der var så mange engagerede beboere i foreningen som deltog både i arbejdsdagene og det sociale omkring dem.



Der havde endvidere været afholdt en hyggelig udendørs julehygge med gløgg, sang og guitar.

Det blev oplyst, at bestyrelsen havde fået udført planlagte vedligeholdelsesopgaver på ejendommen, bl.a. nye gummifuger på gulvene på altanerne, reparation af lyskasser på bagsiden af huset, reparation af kældertrappe samt lavet cykelnedkørslen bredere. Tagrendetolden havde rensset tagrenter på hele ejendommen og reparation af dræn ved kælderen.

Der havde også være nogen uforudsete udgifter, bl.a. en utæt ventil til fjernvarmen i loftet i kælderen, varmeveksleren i fyrrummet måtte udskiftes.

Der har endvidere været to stormskader på ejendommen, som er udbedret af forsikringen, i forbindelse med udbedringen blev det konstateret at der var nogen taghætter/inddækninger som var nedslidte, disse blev udskiftet i samme ombæring, på foreningens egen regning. Der har været en mindre vandskade hos en beboer, som også var blevet repareret.

I forbindelse med at der var håndværkere på taget, fik vi eftersat hele tagryggen. Håndværkeren har fuget tagryggen med fugemasse i stedet for den gamle cement da en del tagsten lå løse – det for foreningens egen regning.

Håndværkerne blev rost for det gode samarbejde.

Der har været flere utætte rør i lejlighederne – på det lodrette stykke – som hører under ejerforeningens vedligeholdelsespligt. Disse er naturligvis blevet udskiftet. Bestyrelsen havde valgt at få udskiftet et helt rørstykke, når der er blevet konstateret en utæthed i stedet for at få den repareret. – dette for at undgå tæring på det samme sted igen.

Et par faldstammer er nedslidte og står for udskiftning.

Foreningen havde indgået ny aftale med PO Anlægsgartner om vintervedligehold pr. 01.11.2021. Bestyrelsen havde konstateret, at snerydning og saltning ikke har været optimal, og var i dialog med PO Anlægsgartner herom.

Der var ligeledes indgået aftale om ejendomsservice fra den 01.01.2022 med PO Anlægsgartner.

Græsslåmaskinen fra det tidligere traktorfællesskab og lille trailer var blevet afhændet til nr. 36.

Til fællesbenyttelse havde bestyrelsen foranlediget indkøb af; en spiral til at rense afløb (ligger i værkstedet), en cykelpumpe til cykelkælderen og en dymo ex til at sætte navn på postkasser (henvendelse til formanden)

Bestyrelsen havde endvidere fået opsat en nøgleboks, med kode, til håndværkere med en wire i, så de kan komme ind i kælderen.

Formanden orienterede kort om den nye affaldsordning og oplyste, at bestyrelsen ville følge op på om, hvordan det kommer til at fungerer – ex. om der skal flere containere mv.?

Alle beboere opfordredes til at sætte sig ind i den nye affaldsordning, og hvordan der sorteres fremadrettet – se mere på Roskilde kommunes hjemmeside:

<https://www.roskilde.dk/da-dk/nyheder/nye-sorteringslosninger-i-2022>

Husk pap skal gøres fladt inden det smides i containeren.

Flamingo skal på genbrugsstationen.

Bestyrelsen gjorde endvidere opmærksom på, at bestyrelsesarbejdet er frivilligt arbejde. Kontakt til bestyrelsen bedes fremsendt til bestyrelsen på mail, og de vil svare hurtigst muligt – men kan ikke



forvente en svartid som er kortere end en uge.

Ved akut uopsættelige forhold, bedes beboerne banke på eller ringe – Bestyrelsen vil MEGET gerne hjælpe.

Det blev endvidere oplyst, at foreningens ejendom er en ældre ejendom, som ikke havde være vedligeholdt i mange år, hvorfor der har været en del uforudsete udgifter, specielt på VVS delen.

Bestyrelsen oplyste, at de generelt havde fået udført en del opgaver fra vedligeholdelsesplanen og ville forsætte arbejdet med at få indhentet vedligeholdelsen af ejendom, men oplyste samtidig, at de blev nød til at tage lidt af gangen således at økonomien kunne følge med.

Bestyrelsen havde endvidere besluttet at starte med skallen af bygningen, får bl.a. at undgå vand i huset mv.

Afslutningsvis oplyste formanden, at bestyrelsen arbejder på at få renoveret altanerne, da der var konstateret fugtskader med påbegyndt ryst og tæring af ankre/bærearmer.

Bestyrelsen har søgt byggerådgivning hos Bang og Beenfeldt, da projektet er ud over bestyrelsens kompetencer. Foreningens medlemmer var orienteret herom i en mail fra bestyrelsen.

Der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, når hele projektet er på plads og der kan fremlægges et projektbudget.

Formanden præsenterede Mikkel fra Bang & Beenfeldt, som var inviteret til at gennemgå den rundsendte rapport om anbefalinger for det forhåbentlig kommende altanprojekt.

Formanden takkede af.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

En beboer bemærkede, at det var fedt at der endelig var blevet lavet så mange ting ved ejendommen – godt arbejde til bestyrelsen.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

MIKKEL FRA BANG & BEENFELDT

Mikkel redegjorde for den udarbejdede rapport, og de anbefalingen som Bang & Beenfeldt ville gøre, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Det blev oplyst, at projektet med stillads forventedes at tage ca. 3 måneder, og at arbejdet i hver lejlighed ville tage 4-5 arbejdsdage.

Adgang til altanerne vil ske fra stilladset, så det er vigtigt at altanerne er ryddet, når arbejdet skal finde sted på den givne altan.

Der vil komme støjgener i forbindelse med arbejdet.

Bang og Beenfeldt anbefalede at der samtidig med at stilladset var oppe samtidig blive etableret nedløbsrør (fra taget) uden på bygningen. De indmurede nedløb vil forsat være i funktion, men alene som afvanding af altanerne.

Dirigenten oplyste at arbejdet forventeligt ville koste kr. 700.000-900.000 – som vil blive finansieret gennem ejerforeningen som et fælleslån, med variabel rente og en tilbagebetalingstid på 20 år. Hvis man har pengene, kan man indbetale, og lade være at deltage i et fælleslån. Fælleslånet kan endvidere altid indfries med mindst 30 dages varsel til en termin.

Dirigenten oplyste endvidere at der ville komme en ekstraordinær generalforsamling når detaljerne var på plads.



En beboers spurgte, om der evt. var andre opgaver som kunne udføres når nu der var et stillads. En beboer foreslå at der evt. blev malet stern samtidig. Bestyrelsen tog forslagene til efterretning.

Ad 3

Referenten fra Real Administration fremlagde regnskabet for 2021 og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Regnskabet blev godkendt.

3 a

Ole Kragh indledte med at oplyse, at bestyrelsen var noget uforstående overfor, at de skulle redegøre for udførte arbejder, som var blevet drøftet og vedtaget på seneste generalforsamling, og at forslagsstiller selv var tilstede på generalforsamlingen.

Hvor mange tilbud havde bestyrelsen indhentet til denne sag

Der var indhentet 4 tilbud:

- Et tilbud som den gamle bestyrelse, havde udarbejdet, hvilket bestyrelsen var blevet rådgivet om ikke var håndværksmæssigt korrekt.
- En entreprenør fra Frederikssund havde være ude på ejendommen, men ville tage så mange forbehold så det var helt urealistisk. Bestyrelsen sagde nej tak inden han regnede et officielt tilbud.
- Roskilde Kloak Service
- Dahlgaard anlæg

Hvad indeholdt disse tilbud

Ole Kragh lavede en redegørelse for hvad det valgte tilbud havde indeholdt, og oplyste samtidig, at tilbuddene kunne ses hos bestyrelsen eller administrator. Tilbuddene må ikke rundsendes eller kopieres, men alene besigtiges.

Hvad var prisen

Priserne var som følger:

- Den gl. bestyrelsen, havde et indhentet tilbud vi har ikke prisen.
- Entreprenør fra Frederikssund der bare ville tjene en hurtig handel (ca. 200.000,00 kr.)
- Roskilde kloak 120.170,00 kr.
- Dahlgaard anlæg 139.448,00 kr.

Hvilke kriterier blev der valgt ud fra

Tilbud 1 fra tidligere bestyrelse helt ubrugeligt, ikke håndværks korrekt.

Entreprenør fra Frederikssund, han havde nok at lave og ville bare tjene penge, tog forbehold for alt.

Roskilde kloakservice havde lavet et godt tilbud. Men foreningens tidligere erfaring da de lavede Rottespær, var der kom ekstra regninger.

Vi har snakket med vores håndværker, i huset her og i vores netværk, de valgte alle Dalsgaard anlæg, som også havde alarm samt mulighed for udvidelse med.

Eriks Ryberg og Ole Kraghs mange års erfaring i håndværk faget, samt byggebranchen generelt og sund fornuft.



Ole Kragh oplyste endvidere, at han syntes foreningen har valgt det rigtige tilbud, som også er langtidsholdbar. Vi kunne også konstatere, det var det rigtige valg, hvilket også var det som blev besluttet på seneste ordinære generalforsamling.

Afslutningsvis blev det oplyst, at der var kommet en ekstra regning som følge af, at Dalsgaard anlæg, havde måtte håndgrave pga. ledninger og rør.

Ad 4

Dirigenten indledte med, at de i budgettet indarbejdede forslag blev behandlet inden gennemgang af budgettet, således at budgettet kunne blive rettet til, hvis nogen forslag ikke skulle blive godkendt.

4 a

Dirigenten læste forslaget højt og tilføjede, at der var tale om kr. 3.900,- om året i godtgørelse til formanden. Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Forslaget blev vedtaget.

4 b

Dirigenten læste forslaget højt. Der var lejlighed til spørgsmål.

Forslaget blev vedtaget.

4 c

Ole Kragh motiverede forslaget. Der var lejlighed til spørgsmål.

Forslaget blev vedtaget.

4 d

Dirigenten læste forslaget højt. Der var lejlighed til spørgsmål.

Forslaget blev vedtaget.

4 e

Forslagsstiller motiverede forslaget, og fremlagde en konkret tilbud fra Testpartner på et telt på 3 x 4,5 m Easy up til kr. 5.500,-.

Budgettet blev hævet til kr. 6.000,-

Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Forslaget blev vedtaget. Forslagsstiller blev valgt til at stå for opgaven.

Referenten fra Real Administration fremlagde budgettet for 2022.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

En beboer forespurgte hvorfor budget posten til varmeregnskab var så lav i forholde til udgiften for 2021

FORKLARING

Udgiften til udarbejdelse af varmeregnskabet i 2021 er kr. 5.892,50.

Budgetposten i 2022 er kr. 7.400,-.



Under passiver – regnskabet s. 10 – er anført en post til varmeregnskaber på kr. 28.752,- - denne post dækker over differencen mellem den aconto indbetaling som var betalt til Fors, og det aconto beløb som ejerne faktisk havde indbetalt. Når posten er anført under pasiver, er det fordi ejerne har indbetalt mere i aconto til foreningen, end den faktisk udgift til Fors.

Budgettet blev godkendt.

Ad 5

5 a

Forslagsstiller motiverede sit forslag, og der var en debat herom.

Forslaget blev nedstemt.

5 b

Forslagsstiller motiverede sit forslag, og der var en kort drøftelse herom.

Forslaget blev vedtaget.

Ad 6

Heidi Wennberg blev genvalgt som formand.

Ad 7

Erik Ryberg blev genvalgt som bestyrelsesmedlem.

Den samlede bestyrelsen består herefter af:

Formand Heidi Wennberg (2024)

Bestyrelsesmedlem Ole Kragh (2023)

Bestyrelsesmedlem Erik Ryberg (2024)

Ad 8

Finn Schwaner blev genvalgt som suppleant.

Ad 9

Beierholm blev genvalgt som revisor.

En beboer spurgte om der ville ske prisstigninger. Dirigenten oplyste, at det var ikke noget administrator var bekendt med og ej heller havde nogen indflydelse på.

Ad 10

10 a

Forslagsstiller fremlagde sin idé om etablering af elevator ved ejendommen. Der var en kort debat, om emnet, og et medlem af den gamle arbejdsgruppe oplyste at prisen dengang var omkring en million.

Der var tilslutning til, at såfremt forslagsstiller ønskede det som et forslag på den næste års ordinære generalforsamling, måtte hun arbejde videre med forslaget.

Ledninger i kælderen

Ole Krag fra Bestyrelsen oplyste, at det ikke var lovligt det ledningsvirvar som var i foreningens kælder i dag, da det meget let kan medføre en overbelastning og korsslutning. Jfr. Elektrikeren var det bl.a. derfor, den voldsomme brand startede i en beboelsesejendom i Vanløse.



Bestyrelsen oplyste, at ledningerne skal være fjernet inden for en måned efter generalforsamlingen.

Bestyrelsen oplyste, at de arbejdede på, om budgettet kunne bære, at der blev opsat ekstra stikkontakter alle kældergange. I mellemtiden må man benytte, en forlængerledning, når man skal bruge lys i sit kælderrum.

5-10 årsbudget for vedligeholdelse

En beboer ønskede, at der blev udarbejdet en 5-10 årsbudget for vedligeholdelse af ejendommen. Beboeren gjorde samtidig opmærksom på, at hun også fremlagde dette ønske på sidste års generalforsamling. Bestyrelsen arbejder på dette.

Beboeren foreslog samtidig at der evt. blev lave en totalentreprise på alle vedligeholdelsesopgaver i vedligeholdelsesplanen. Bestyrelsen mente ikke at foreningens økonomi kunne bære dette, og arbejder på det lidt af gangen.

INFORMATION OM HAVEDAG

Næste havedag afholdes søndag den 22. maj 2022 og 4. 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

Direktør

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:64978835

IP: 91.215.xxx.xxx

2022-05-03 11:39:04 UTC

NEM ID 

Erik Ryberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Lærkegården III

Serienummer: PID:9208-2002-2-322701432805

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-05-04 09:00:20 UTC

NEM ID 

Ole Kragh

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Lærkegården III

Serienummer: PID:9208-2002-2-446168920179

IP: 87.52.xxx.xxx

2022-05-05 13:42:11 UTC

NEM ID 

Heidi Elisabeth Wennberg

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Lærkegården III

Serienummer: PID:9208-2002-2-899369156014

IP: 212.97.xxx.xxx

2022-05-05 19:03:23 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: K6WLI-AF621-6BU5D-E6VPQ-4L80X-EHU67

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 tidsstempelt 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>