

Referat af ordinær generalforsamling 2023 i E/F Lærkegården III

Generalforsamlingen fandt sted den 17. april 2023 kl. 17.00.

Dagsordnen var følgende:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens 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 01.01.2023-31.12.2023
Til orientering er stigninger fra YouSee reguleret hos ejerne, når ejerforeningen bliver opkrævet stigningerne fra YouSee pr. 01.01.
 - a. Beskæring af træer
Bestyrelsen stiller forslag om beskæring af træer mod nr. 36, forslaget er indarbejdet i budgettet.
 - b. Stigning i fællesudgiften
Bestyrelsen foreslår en stigning i fællesudgiften pr. 01.01.2023 til imødegåelse af de stigende priser, drift- og vedligeholdelsesomkostninger.
5. Indkomne forslag fra bestyrelse eller medlemmer
 - a. Gunnar Dan Jensen – Nr. 38, st. lejl. 102 stiller forslag om ændring af husordenens pkt. 10.
 - b. Hans og Jytte Poulsen – Nr. 38 lejl. 115 stiller forslag om, at gavlen mod øst undersøges for om der har været murbier.
6. Valg af formand for bestyrelsen:
Formand Heidi Wennberg, på valg i 2024
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen:
Medlem Ole Krag, på valg i 2023 – Modtaget genvalg
Medlem Erik Ryberg, på valg i 2024
8. Valg af suppleant til bestyrelsen:
Suppleant Finn Schwaner, på valg i 2023 - modtager genvalg
9. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm
10. Eventuelt.

Ad 1

Vinnie Bækkel fra Real Administration A/S blev valgt til dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var varslet og indkaldt 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 117 ud af 130 mulige.

Dirigenten konstaterede i øvrigt, at de fremsendte og stillede forslag var rettidigt indkommet og derfor kunne behandles på generalforsamlingen.

Ad 2

Formanden aflagde sin beretning. Der var lejlighed til at stille spørgsmål og enkelte punkter blev drøftet.

Bestyrelsens beretning er vedlagt.

Ad 3

Dirigenten fremlagde regnskabet for 2022 og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Regnskabet 2022 blev godkendt.

Ad 4

Dirigenten indledte med, at de i budgettet indarbejdede forslag ville blive drøftet efter gennemgang af budgettet 2023.

4 a

Dirigenten læste forslaget højt.

Der var en drøftelse om forslaget, og der blev givet mange forskellige holdninger til kende.

Som følge af de mange holdninger, om/til træerne, fastslog dirigenten, at forslaget skulle til individuel afstemning.

Forslaget blev vedtaget i sin ordlyd.

4 b

Dirigenten læste forslaget højt. Der var igen spørgsmål, bemærkninger eller indsigelser.

Dirigenten fastslog, at forslaget vil blive medtaget til godkendelse, som en integreret del af budgettet.

Herefter blev budgettet sat til generalforsamlingens godkendelse.

Budgettet blev godkendt.

Ad 5

5 a

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

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der i forslaget manglede regler for etablering, benyttelse, vedligeholdelse mv., og oplyste at forslaget alene kunne sættes til afstemning med følgende ændring:

”Bestyrelsen fastsætter retningslinjer for overdragelse, anvendelse, etablering, vedligeholdelse, opsigelse mv.”

Forslaget blev sat til afstemning med dirigentens ændringsforslag.

Forslaget blev nedstemt.

5 b

Efter bestyrelsens beretning, hvor det blev oplyst, at bestyrelsen havde planlagt at få foretaget en undersøgelse af gavlen mod øst, valgte forslagsstiller at trække sit forslag.

Ad 6

Formand Heidi Wennberg var ikke på valg

Ad 7

Ole Kragh blev genvalgt som bestyrelsesmedlem.

Den samlede bestyrelsen består herefter af:

Formand Heidi Wennberg (2024)

Bestyrelsesmedlem Ole Kragh (2025)

Bestyrelsesmedlem Erik Ryberg (2024)

Ad 8

Finn Schwaner havde efter udsendelse af indkaldelsen meddelt bestyrelsen, at han ikke ønskede at genopstille.

Jóna Halvor Larsen blev valgt som suppleant.

Ad 9

Beierholm blev genvalgt som revisor.

Ad 10

Altaner – flere spor at gå

En beboer oplyste, at hun ønskede en drøftelse om altanprojektet. Beboeren var blevet opmærksom på, at der ud over projektet med reparation/vedligeholdelse af altanerne - som bestyrelsen arbejder med nu – også var en mulighed for at etablere nye altaner i stedet.

Flere beboere udtrykte deres forbeholdenhed, for at det ville blive meget dyrt. Der er mange andre kommende vedligeholdelsesopgaver på ejendommen, som man også skal have foretaget.

Ideen blev drøftet yderligere. Slutteligt udtrykte generalforsamlingen stemning for, at beboeren kunne undersøgte lignede projekter, og uforpligtende indhente en pris på, hvad nye altaner ville koste og forelægge det for bestyrelsen.

Herefter kunne bestyrelsen tage stilling til, om det var noget bestyrelsen skulle/ville arbejde videre med, eller om det ville være for omkostningstungt.

Hvordan kan vi aflaste bestyrelsen

En beboer foreslog, at der i foreningen blev nedsat nogle udvalg, som kunne være bestyrelsen behjælpelig med mindre opgaver, og som derfor ville aflaste bestyrelsen store arbejde. Som eksempel blev nævnt, at to beboere havde været "juleudvalg" og arrangeret det årlige event "JuleGlögg". Et andet eksempel, kunne være et forplejningsudvalg, som var behjælpelig med at stå for forplejningen ved fællesarrangementer og generalforsamlinger.

Der var en bred opbakning til forslaget og der blev opnået enighed om, at alle skulle gå i tænkeboks om der var noget de kunne tænke sig at deltage med. Ideen ville blive drøftet på havedagen, hvor man ville forsøge at nedsætte nogen forskellige udvalg/arbejdsgrupper.

Axel Otto Edinger ville gerne stå for koordinering af udlån af pavillonen samt borde og stole – Bestyrelsen bakkede op, så længe der blev koordineret/kommunikeret med bestyrelsen herom, og

reglerne for benyttelse af effekterne blev overholdt.

Tak til bestyrelse og naboer

En beboer udtrykte en kæmpe tak til bestyrelsen, for det store arbejde de gør med og for foreningen. Der er virkelig sket noget de seneste år.

Beboeren udtrykte tillige sin taknemlighed over hjælpsomheden blandt naboerne, og det gode sammenhold i foreningen.

INFORMATION OM HAVEDAGE

Næste havedage afholdes søndag den 21. maj 2023 og 3. september 2023.

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 Vinnie Bækkel 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."

Vinnie Bruun Bækkel

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:51667854

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-04-24 12:52:10 UTC

NEM ID 

Erik Ryberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Lærkegården III

Serienummer: 9bb68676-5fcf-4d9c-901f-56306aabb9ca

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-04-25 08:25:21 UTC

Mit  

Heidi Elisabeth Wennberg

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Lærkegården III

Serienummer: 48ce1bf1-0fde-48b6-bfb2-6b750201c2d5

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-04-26 05:32:53 UTC

Mit  

Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Lærkegården III

Serienummer: 8ad0fb75-3ba0-4b03-a085-1c036dfd54d0

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-05-05 09:16:34 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: YUEFH-18HKG-PMN2P-L7GWW-7KVJO-L7HY0

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

Beretning året 2022

- 1) **Velkommen** her i kælderen hvor vi holder vores 1. GF i et nyrenoveret kælderrum, som flere her i foreningen har hjulpet med at istandsætte – der er lavet nyt loft, malet , sat nye lamper op og lavet træ-væg – nye opslagstavler mv.
Alt i alt skulle akustikken være blevet meget bedre.

Fremover kan vi holde møder hjemme i huset og ikke bruge udgifter på at leje lokaler andre steder.

😊 Tak til alle jer der har hjulpet – det har været guld værd !

- 2) **Velkommen** til nye beboere

- Katja og Liva 112

I 2022 er der sket meget:

- 3) Vi har fået ordnet en hel masse **vvs** - jfr. Tidl accept i den ordinære GF + vi havde problemer med returvarmen så udskiftet nogle ting. : Formanden berettede selv om det udfra tilbud vi fik godkendt v. sidste års GF
- 4) Nyt **affaldssystem** – er nu afprøvet og vi påtænker at udvide skuret på et tidspunkt – men ville først afprøve hvad vi mente vi fik brug for af plads – vi har først nu fået tildelt skabet til farligt affald, som også fylder en del.
- 5) **Vi har haft 2 Havedage** i årets løb:

Malet i fællesrum, støvsuget i kælderrum, oprydning cykler ordnet v. hæk osv.....+ hygge i telt og med grill-pølser - 😊ganske som vi plejer.

Vil gøre gerne opmærksom på at vi i bestyrelsen kan jfr,. Vedtægterne kan opkræve **et gebyr på 300,-** hvis man ikke deltager til havedagen....

Der er naturligvis nogle der af helbredsmæssige årsager ikke kan deltage og dem kunne vi ikke finde på at sende en opkrævning - vi sætter tværtimod stor pris på at dem der ikke kan knokle i haven – deltager til fællesskabet/spisningen...
men alle andre regner vi med giver en god tørn.

Når vi så er i gang med haven – så nytter det ikke at man blot indretter og planter som man vil . det er fælleshaver og ikke ”egne haver”

Vi betaler ligeledes en havemand for at komme og ordne haverne her – og vi skal i FÆLLESSKAB være enige om hvordan de indrettes.

6) **Vi har haft Julehygge** – arrangement i kælderen ☺ traditionen tro med vores egen jule-sang – tak til jette og Axel for at stå for det...

7) Vi har fået opsat **nye målere på radiatorerne** i alle lejlighederne pga. EU direktiv + PLANER om at opsætte et par **målere på det varme vand til gulvvarmen** (2 stk)
(fordi der er et par stykker der har gulvvarme tilknyttet det varme vand.)
Sætter **man gulvvarme** på til det varme vand – SKAL DET MÅLES PÅ – og man skal selv – fremover – bekoste opsætning af måleren også.

8) **Parkering** – Vi er opmærksomme på at der er flere og flere – derr ”sniger” sig ind og låner vores p-pladser.

Vi holder et vågent øje med det– men afventer med at gøre yderligere – før det evt. kunne blive et reelt problem.....(parkeringsvagt på giver meget administration...og øk)

Selv haft talt med et par stykker ...

9) Vi har fået et par henvendelser vedr **Træer** v nr- 36 – fordi de er trætte af at der falder gran-kogler ned i deres biler - hvorfor der kommer et punkt herom , som er indarbejdet i budgettet.

10) Vi har nogle Utætte **tagrender** som rep af vvs/blikkenslager i løbet af forår/sommer når vejret bliver bedre – da de skal over på den anden side også og der skal græsset være tørt for at de kan komme rundt med en lift.

Når dette ordnes – lejer vi liften 1 dag til **mureren så han kan tilse gavlen for evt utætte fuger** eller andre problemer med gavlen (da 115 havde vand inde) se forslag fra 115.

11) **Lukning af vand** – Der har været brug for lukning af vand nogle gange i løbet af året.

NÅR DER LUKKES FOR VANDET skal der sørges for udluftning på loftet herefter !

Hvis man vælger at bruge egen VVs skal den VVS SELV SØRGE FOR UDLUFTNING på loftet !

– ellers må man bruge den vvs vi plejer, som kender ejendommen. DVS. man skal selv sørge for at der er varmt vand igen.

12) HUSORDEN : Bestyrelsen har planer om at tilrette/optimeret den eksisterende **husorden**, den vil vi gennemgå og have med til næste GF eller evt x tra ord GF.

13) Vi **har tegnet en x tra forsikring for indendørs skadedyr**, 3750,- årligt

- 14) Ole skaffet /foræret foreningen **køleskabet**. ☹ Det takker vi for - Plads til smørrebrød drikkevarer osv. Ikke køre hele tiden – kun når vi holder jul, møder osv.
- 15) **Brug af telt, stole og borde** – aftales med bestyrelsen, må kun anvendes på matriklen – se også hjemmesiden.
- 16) **Brug af kælderen** skal aftale med bestyrelsen , vi vil undgå skrigen og råben osv...se hjemmesiden
- 17) Ser man affald eller lign så må man gerne tage det med hen til skraldespanden og tømmer man den sidste papkasse med nye skraldeposer i opgangen – må man gerne rydde dem op/liffe i papcontaineren !!!
- 18) Arb lidt på forslag omkring om at Lave lille hegn (eller busk...) (50 cm højt) ned mod vejen - vi kan selv lave det – undgå luftning af hunde. (Materialer 300,- pr. m. ?)
- 19) Sidst og ikke mindst : ALTANER – det er ingen hemmelighed at det har været / og er et KÆMPE arbejde fortsat.

Vi holdte X tra ord GF/ 21.6.22 –

Det blev vedtaget at vi skulle have rep altanerne og vi kunne låne penge (1 million) til dette ud fra det tilbud vi havde fået.

– det viste sig dog at vores byggerådgiver IKKE levede op til at være en ordentlig rådgiver for os.

De havde bla. ikke orienteret os om at vi skulle tage højde for **miljø.sanering** - opsætning af stillads steg helt vildt højt osv. – det har givet os KÆMPE udfordringer og et tilbageslag som vi jo ikke havde forudset - vi har brugt oceaner af tid på at sætte os ind i disse udfordringer – og er også snart blevet meget klogere på altanrenovering og hvad det måtte indebære.

Det viste sig at – kort tid efter X tra ord GF – fik vi uventet et tilbud på miljørapport / håndtering af miljø,rådgivning,sikkerhedsmøder, projekt-styring mv. som byggerådgiver ikke havde orienteret os om der skulle tages højde for....

Det ville koste yderligere kr. 110.000,- !!! dvs. vi stod med en yderligere udgift – på ca. 10 % af hele renoverings-prisen – uden at være informeret om det..

De udgifter - burde byggerådgiver have gennemskuet/orienteret os om ☹

.....

Vi havde således ikke længere tiltro til vores byggerådgiver –

– vi er læfolk og således ikke eksperter på området - regnede således med – at den byggerådgiver vi havde hyret – ville tage højde for den slags for os.

Vi var så heldige at komme i kontakt med en anden rådgiver der fandt hullerne i osten og vi stoppede derfor projektet pga. den umådelige dårlige rådgivning.
Den nye private rådgiver var guld værd for os – han gennemskuede bla. at stilladsarbejdet var steget fra oprindeligt 24.000,-kr til 130.000 kr. !!! uden byggerådgiver havde stillet ?-tegn ved det...

Og

Alle priser var steget med 10 %

Og så var der - tilbud på miljø på 110.000,- !

Da vi ikke mente byggerådgiver havde rådgivet os ordentligt – tog vi et møde med dem 23. november 2022 – og dette endte med at vi stoppede samarbejdet og projektet.

Vi har selv fået foretaget en miljøundersøgelse – (9.000,-) for at se hvad vi skal tage højde for og det viser sig – (som vi forventede af en 70 `er bygning).... At der er pcb i fugerne og zink i malingen...

Alt i alt har vi haft en udgift på ” dårlig” rådgivning på omtrent 40.000,- (da vi fik 25.000,- tilbage fra byggerådgiver)... og betalt ca 22.000,- til ny

- Vi har dog lært meget på området som vi kan tage med i det videre forløb og fået en del rådgivning omkring procedurer osv,
- – OG det er vigtigt vi ikke bare bruger løs af foreningens penge og havde vi bare givet ”los” havde det her projekt kommet til at koste os alt for meget
- Derfor måtte vi stoppe projektet **og starter nu forfra** om man så må sige.
- For planen er jo fortsat at vi skal have gjort noget ved de altaner.

Vi vil foreslå at vi starter forfra med den anden byggerådgiver, som hjalp os og får lavet:

- Miljø
- Kontrakt
- Og forelægger på en X tra ord GF

Hvorfor vi er her nu er fordi der ikke er lavet noget de sidste 20 år – hvis tingene var vedligeholdt var vi ikke her...basale ting som vedligeholde fugerne – de andre blokke fået vedligeholdt fugerne og har ikke de samme problemer m altanerne som vi har nu...

Plan fremover jfr vedligeholdelsesplanen : altaner, vinduer og tag og naturligvis løbende vedligeholdelse af alt det andet der dukker uventet op.

Havde det bare været lavet – var vi ikke i den situation nu.

- Udover driften så er der ret meget ad hoc vedligeholdelse,
- lamper – svært at skaffe pærer til – 5-6 stykker er den gamle type – så på et tidspunkt skal det sættes nye lamper op...

Til gengæld lavet meget de sidste 3 år kælder vvs murer.

Det var hermed beretningen for 2022