



Roskilde den 22. april 2026

Referat af ordinær generalforsamling 2026 i E/F Lærkegården III

Generalforsamlingen fandt sted den 20. april 2026 i foreningens kælderlokale, Knud Den Stores Vej 38, 4000 Roskilde.

Dagsordnen var følgende:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsen beretning for det seneste forløbne regnskabsår (Vedlagt)
3. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport 2025
4. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for 2026
Til orientering er stigninger fra YouSee reguleret hos ejerne, når ejerforeningen bliver opkrævet stigningerne fra YouSee pr. 01.01.
 - a. Maling af facader
Bestyrelsen foreslår en anvendelse af op til kr. 200.000, - til maling af facader.
Bestyrelsen vil indhente tilbud forinden arbejdet påbegyndes.
5. Indkomne forslag fra bestyrelse eller medlemmer
Frist for forslag er 15. februar jf. vedtægterne § 7.4
Ingen indkomne forslag.
6. Valg af formand for bestyrelsen for 2 år:
Formand Ole Kragh er på valg og genopstiller ikke.

Anne Marina Bardtrum Christensen stiller op som formand.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen:
Bestyrelsesmedlem Anne Marina Bardtrum Christensen, på valg for en 2-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Jóna Halvor Larsen er indtrådt i bestyrelsen i valgperioden og der skal derfor vælges et bestyrelsesmedlem for den resterende periode på 1 år.

Gunnar Dan Jensen stiller op for en 2-årig periode.
Ole Kragh stiller op for en 1-årig periode
8. Valg af 1 suppleant til bestyrelsen:
Jóna Halvor Larsen er på valg og genopstiller ikke.
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 vedtægter, og det blev oplyst, at dirigenten anså generalforsamlingen som lovlig og beslutningsdygtig.

Det blev konstateret, at der var frem mødt eller repræsenteret 16 ud af 19 mulige lejligheder udgørende et fordelingstal på 109 ud af 130 mulige.

Ad 2

Formand Ole Kragh aflagde bestyrelsen beretning, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Vinduer på svalegangen

En ejer spurgte om det var en dato for hvornår vinduerne mod svalegangen skulle udskiftes. Formanden oplyste, at bestyrelsen ikke ville prioritere før vedligeholdelsesplanen var udarbejdet sidst på året.

En ejer spurgte, om hvem som skulle vedligeholde vinduerne – herunder male dem. Der blev henvist til vedtægtens § 24.2

Døre på 2 og 3 sal

En ejer spurgte på om der var planlagt udskiftning af dørene på 2 og 3 sal da disse var utætte. Formanden oplyste, at bestyrelsen ikke ville prioritere før vedligeholdelsesplanen var udarbejdet sidst på året.

Vaskemaskine

En ejer spurgte hvor meget man kunne vaske for 10 kr., og om man evt. kunne gøre så man kunne indkast mere på en gang.

Bestyrelsen oplyste, at det er en vask. Bestyrelsen noterer spørgsmålet omkring indkast af mere på engang.

Røgalarm

En ejer spurgte om det var muligt at få en røgalarm på 3 sal. Bestyrelsen noterede forholdet til deres videre arbejde.

Bestyrelsen beretning blev taget til efterretning.

Ad 3

Dirigenten fremlagde regnskabet for 2025 og der var lejlighed til at stille spørgsmål. Regnskabet 2025 blev godkendt.

Ad 4

Dirigenten indledte med, at de i budgettet indarbejdede forslag ville blive drøftet efter gennemgang af budgettet 2026.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026 og oplyste, at der var en fejl i likviditetsberegningen, idet den anvendte hensættelse ikke var medtaget, budgettet blev revideret på generalforsamlingen. Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

4 a



Dirigenten læste forslaget højt og bestyrelsen motiverede forslaget.
Forslaget blev vedtaget.

Herefter blev det reviderede budget i sin helhed sat til afstemning.
Det reviderede budget 2026 blev enstemmigt godkendt.

Ad 5

Der var ikke indkommet nogen forslag.

Ad 6

Anne Marina Bardtrum Christensen blev valgt som ny formand.

Ad 7

Gunnar Dan Jensen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år.
Erik Ryberg blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for 1 år.

Den samlede bestyrelsen består herefter af:
Formand Anne Marina Bardtrum Christensen (2028)
Bestyrelsesmedlem Gunnar Dan Jensen (2028)
Bestyrelsesmedlem Erik Ryberg (2027)

Ad 8

Jóna Halvor Larsen blev valgt som suppleant.

Ad 9

Beierholm blev genvalgt som revisor.

Ad 10

Fibernet

En ejer spurgte om der ikke skulle Fibernet ind i ejendommen.
Det blev oplyst, at der skulle udarbejdes et projekt, som skal vedtages på en generalforsamling.
Maria Nordahl Rasmussen meldte sig, til et arbejdsudvalg om fibernet.

Tænger til affaldsskur

En ejer spurgte, om det var muligt, at få et par tænker til affaldsskuret, så det var muligt at når ned i containerne, hvis der var sorteret forkert.
Bestyrelsen noterede ideen.

Julearrangement

Axel Otto Edinger havde påtaget sig at arrangerer årets julearrangement. Maria Nordahl Rasmussen meldte sig til at hjælpe.

Smørrebrød

En ejer savnede smørrebrød efter årets generalforsamling, og foreslog, at der kom igen til næste år. En ejer meldte sig til at stå for arrangementet. Bestyrelsen noterede ønsket.

Der var ikke yderligere emner til drøftelse.



Real Administration

– ejendomsadministration med nærvær

Tak

Den nyvalgte formand Anne Marina Bardtrum Christensen takkede Ole Kragh for et rigtig godt samarbejde, og det store arbejde han havde lagt i foreningen.

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

Signeres og dateres digitalt af dirigenten og den samlede bestyrelsen via www.Penneo.dk

INFORMATION OM HJEMMESIDE

Hjemmeside: www.lærkegården3.dk

Bestyrelsens beretning 2025

Kære alle.

Inden vi begynder beretningen.

Vil jeg bede om vi holder et øjeblik stilhed for at mindes de beboere i vores ejerforening, som vi har mistet i løbet af 2025.

Æret være deres minde.

Overgang til beretningen.

Tak fordi I deltog i dette øjeblik. Det minder os også om, at vores ejendom ikke kun er en bygning, men et fællesskab af mennesker, der bor og lever side om side.

Jeg vil nu gå videre til Bestyrelsens beretning for 2025, hvor jeg vil gennemgå de vigtigste opgaver og aktiviteter, der har præget året i vores ejendom.

Taget.

På Generalforsamlingen, blev det vedtaget taget skulle gennemgås af en Tømmer/Bygnings sagkyndig

Taget på ejendommen er blevet gennemgået.

I den forbindelse er der udført nødvendige reparationer, blandt andet med nye tagplader og forskellige fugningssarbejder, så taget fortsat er tæt og i forsvarlig stand.

Rapport er udsendt til ejerkredsen.

Vedr. udskiftningen af nye nedløbsrør, med større diameter.

Kan vi nu se resultatet af de større nedløbsrør.

Dette vil dræne taget hurtigere.

Murerarbejde.

Arbejdet med facaden mod haven er i løbet af året blevet færdiggjort.

Det var forsinket sidste år pga. fuge specialisten mente det blev for sendt på året, pga. manglende dagtemperatur

Samtidig er der blevet udbedret betonskader på gesimsen, hvilket både er vigtigt for bygningens vedligeholdelse og for ejendommens samlede fremtoning.

Vi har haft gennemgang af huset med murerne sidste år, dette ser vi nu, resultatet af ejendommen fremstår meget pænere.

Ventilation

Der har i årets løb været fokus på etablering af ventilation i ejendommens kælder. Selve installationen blev først færdiggjort senere, men størstedelen af arbejdet, herunder planlægning og koordinering med håndværkere, blev udført i 2025. Dette har sikret, at systemet er korrekt installeret og fungerer som planlagt.

Der er en klar forbedring af lugt i kælderen.

Plader kunne evt. males i forbindelse med vores havedag.

Brandalarmer

For at styrke sikkerheden i ejendommen er der opsat røg og brandalarmer, som øger trygheden for alle beboere.

Der er installeret to alarmer i kælderen og to i opgangen, som er serieforbundne.

Det betyder, at hvis en alarm går i opgangen, kan det indikere røg eller ild i kælderen.

Beboere, der hører alarmen, bedes sikre, at alle i området bliver orienteret og informeret.

Her kunne det også ligges ind at der skiftes batterier ved havedag, samt testet af alarmer.

Vandskade i haven.

Vi har haft en vandskade i starten af året.

Røret var tæret ude i haven, dette er blevet udbedret.

Det er altid et stort arbejde, når dette sker, der skal taksator, skadeservice, håndværker, information af beboer i ejendommen, samt sikre ordentligt resultat, samt at vores bygning ikke tager skade.

Det ser ikke ud af meget, men der er brugt rigtig meget tid på denne opgave.

Kælderdøre

I løbet af 2025 er der desuden blevet udskiftet to kælderdøre.

Disse er af aluminium/træ, som vores vinduer mod haven, dette gør også vedligeholdelsen lettere.

Serviceaftaler po anlæg

I løbet af året er kontrakten med PO blevet genforhandlet.

Formålet har været at sikre en bedre kvalitet i de leverede ydelser.

Den nye aftale indebærer blandt andet forbedret græsslåning af ejendommens grønne arealer, så plænen fremstår mere velholdt.

Der skal også luges i div. Bede.

Samt en fortsat ordning for trappevask, der skal sikre en pæn og ren ejendom.

Bestyrelsen følger løbende op på kvaliteten af arbejdet for at sikre, at de aftalte standarder bliver overholdt.

Vaskemaskine og møntindkast

I fællesvaskeriet gik vaskemaskinen i stykker i løbet af året. Der blev først undersøgt, om den kunne repareres, men det blev vurderet, at den bedste løsning var at anskaffe en ny vaskemaskine.

Hvor der desværre var en produktions fejl på vandslangen, dette er fikset.

Vi opfordrer til man ekstra opmærksom på at tømme tøjet, inden vask

I forbindelse med dette er der også blevet opsat nye møntindkast.

betalingssystemet fungerer stabilt, prisen er 10 kr. pr. vask og 10 kr. for tørring.

Varmeanlæg

Varmeanlægget har i perioder drillet, og der har derfor været behov for gennemgang og opfølgning for at sikre, at anlægget fungerer korrekt og leverer stabil varme til ejendommen.

Der er udskiftet en reguleringsventil til retur strengen, samt justering af temp. vi sender tilbage til fjernvarmen.

Selve styringen er gennemgået, og justeret.

Denne burde være fremtids sikret med de nye ventiler, samt strengregulering, og div. Afspærrings ventiler.

Affaldssortering

Affaldssortering har i årets løb været et område, der har krævet en del opmærksomhed.

Der har blandt andet været udfordringer med manglende afhentning af affald.

Det er vigtigt at understrege, at det er den enkelte beboers ansvar at sætte sig ind i reglerne for korrekt affaldssortering.

Bestyrelsen vil derfor opfordre alle til at være ekstra omhyggelige med sorteringen.

Ejendommen er i øjeblikket på kommunens observationsliste, hvilket betyder, at der er øget fokus på, om affaldet bliver sorteret korrekt.

I budgettet for 2026 er der derfor afsat et betydeligt beløb til ekstra afhentninger. Det er dog vigtigt at være opmærksom på, at en ekstra afhentning ikke løser problemet, hvis affaldet ikke er sorteret korrekt. I sådanne tilfælde skal affaldet sorteres og fjernes fra containeren, før det kan afhentes og det er uklart, hvem der skal påtage sig denne opgave.

Bestyrelsen opfordrer derfor alle beboere til at tage ansvar for korrekt sortering, så vi kan undgå ekstra udgifter og unødigt arbejde.

Vedligeholdets plan .

Vi har kontaktet rådgivende firma, der er specialister i vedligeholdes plan for vores type ejendom.

Denne skal udføres, sidst på året , når de sidste ting er udført.

Bestyrelsen mener ikke vi skal betale for noget vi godt ved, men vi vil gerne have en 10 års plan for ejendommen, da den gamle udløber om et par år.

Vi er i gang med at lave en plan, for den alm. Drift/vedligehold, der skal indgå i vedligeholdsplanen.

For at sikre det bedste resultat, for vores ejendom.

Fælles aktiviteter

Ud over de praktiske opgaver har der også været fokus på fællesskabet i ejendommen. Der er blevet afholdt to havedage med god tilslutning, hvor mange beboere deltog i arbejdet med at holde de fælles områder pæne.

Virkelig stor ros til have teamet.

Derudover blev der også afholdt julehygge, som var et hyggeligt arrangement og en god mulighed for at mødes i mere uformelle rammer.

Afslutning vis.

Afslutningsvis vil jeg gerne takke bestyrelsen for samarbejdet i årets løb.

Bestyrelsesarbejde i en ejerforening kræver både engagement og tid, og det er en indsats, der i høj grad er baseret på frivillighed.

Tak for ordet.

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

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: 3330402c-5042-4f45-b238-011c2fbf5a31

IP: 91.215.xxx.xxx

2026-04-22 11:22:16 UTC



Vinnie Bruun Bækkel

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Referent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: 3330402c-5042-4f45-b238-011c2fbf5a31

IP: 91.215.xxx.xxx

2026-04-22 11:22:16 UTC



Anne Marina Bardtrum Christensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Lærkegården III

Serienummer: 883b8058-ae09-4652-9e25-dbb3a632c9df

IP: 194.239.xxx.xxx

2026-04-22 21:30:11 UTC



Erik Ryberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Lærkegården III

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

IP: 212.27.xxx.xxx

2026-05-01 08:18:25 UTC



Gunnar Dan Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Lærkegården III

Serienummer: c375be2d-f56c-48e1-8e4b-8ea4fd8e33da

IP: 87.60.xxx.xxx

2026-05-04 11:44:19 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.