



Roskilde den 5. maj 2025

Referat af ordinær generalforsamling 2025 i E/F Lærkegården III

Generalforsamlingen fandt sted den 23. april 2025 kl. 17:00. 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
3. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport og status med påtegning af revisor
4. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for 2025
Til orientering er stigninger fra YouSee reguleret hos ejerne, når ejerforeningen bliver opkrævet stigningerne fra YouSee

Bestyrelsen oplyser, at der i budgettet er indarbejdet følgende poster:

- Opsætning af serieforbundne trådløse røgalarmer i kælderen/opgang til kr. 2.500,-
- Udarbejdelse af ny vedligeholdelsesplan

a. Stigning i fællesudgift

Bestyrelsen foreslår en stigning i fællesudgiften på 20 % fra 01.01.2025 til imødegåelse af stigende priser på drift og vedligeholdelse, og således at der skabes balance i budgettet mellem udgifter og indtægter. Stigningen vil blive opkrævet fra 01.06.2025 med tilbagevirkende kraft fra 01.01.2025.

b. Stigning i leje af kælderrum

Bestyrelsen foreslår en stigning i leje af kælderrum til kr. 100,- fra 01.01.2025 til imødegåelse af stigende priser på drift og vedligeholdelse. Stigningen vil blive opkrævet fra 01.06.2025 med tilbagevirkende kraft fra 01.01.2025.

c. Vaskemaskine - Brugerbetaling

Bestyrelsen foreslår, at der bruges kr. 7.000 til etablering af betaling for benyttelse af vaskemaskinen, således at der fra etableringen skal betales for benyttelse af vaskemaskinen, samt at prisen pr. vask fastsættes til kr. 10,-. Udgiften er medtaget under "vaskeri".

d. Ventilation

Bestyrelsen foreslår etablering af ventilation i kælderen med kr. 38.405 jf. tilbud (Bilag 1)

e. Nedløbsrør

Bestyrelsen foreslår at ændre nedløbsrør, så de løber uden på ejendommen med kr. 57.700 jf. tilbud (Bilag 2)

5. Indkomne forslag fra bestyrelse eller medlemmer

a. Tørretumbler - Brugerbetaling

Bestyrelsen foreslår at prisen på benyttelsen af tørretumbleren fastsættes til kr. 10,- til imødegåelse af stigende priser på strøm og vedligeholdelse.



- b. Forslag 1 fra Jørgen Stanley Jørgensen
"Stigning i den månedlige indbetaling på 500 kr. (ved fordelingstal 7) gældende fra 1. maj 2025"
 - c. Forslag 2 fra Jørgen Stanley Jørgensen (Bilag 4)
"Bestyrelsen bemyndiges til at kontakte et byggefirma med henblik på en afklaring af vandindtrængningsproblemer i ejendommen"
- 6. Valg af formand for bestyrelsen:
Formand Erik Ryberg, udtræder af bestyrelsen på generalforsamlingen.
Valg af ny formand for 1 år.
 - 7. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen:
Medlem Ole Kragh, på valg og modtager genvalg
Medlem Anne Marina Bardtrum Christensen, på valg i 2026
 - 8. Valg af 1 suppleant til bestyrelsen:
Jóna Halvor Larsen, på valg og 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 vedtægter, og det blev oplyst, at dirigenten anså generalforsamlingen som lovlig og beslutningsdygtig.

Det blev konstateret, at der var fremmødt eller repræsenteret 16 ud af 19 mulige lejligheder udgørende et fordelingstal på 116 ud af 130 mulige.

Ad 2

Formanden Erik Ryberg aflagde bestyrelsens beretning.

Formanden berettede, at der havde være meget arbejde med at få ejendommen vedligeholdt i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.

Der var lavet en ny aftale vedrørende trappevask, og hvis der var nogen der oplevede, at det ikke var ordentligt, skulle de kontakte bestyrelsen herom.

I året var træværket blevet malet. Det havde været dyrt men tiltrængt.

Hvæpseboet i "tårnet" var blevet bekæmpet. Skadedyrsbekæmperen, oplyste at selvom han ikke kunne fjerne det, ville der ikke komme et nyt, når der havde været et.



Udskiftning af fuger på altanerne, var ikke nået at blive gennemført i 2024. Dette fordi håndværkeren ville lave sin egen miljøundersøgelse, og så blev det for koldt til at arbejdet kunne udføres. Det er aftalt, at arbejdet bliver lavet i sommeren 2025 og til samme pris som oprindeligt tilbudt. Posten var derfor overført til budgettet 2025.

Der havde været problemer med det varme vand, og udfordringen havde være defekte varmemøblere.

Kælderdørene var blevet udskiftet. Da der er en anden låsemekanisme på de nye døre, skal alle være opmærksomme på at kontrollere, at døren er låst.

Formanden havde talte med firmaet som slår græs, og de ønsker at man parkerer bilen væk fra stenkanten – eller kan han ikke komme til at slå græs.

Der var herefter lejlighed til spørgsmål.

En ejer takkede bestyrelsen for håndteringen af den store vandskade uden for ejendommen, herunder at der hurtigt var blevet taget hånd om sagen og sket information til beboerne.

En ejer spurgte om det kunne være rigtigt, at fugerne ikke kunne udskiftes, fordi det var for koldt. Formanden oplyste, at det var den information bestyrelsen havde fået af håndværkeren.

En ejer spurgte om der ville ske udbedring både ude og inde – herunder de prøveboringer som tidligere var blevet foretaget. Formanden oplyste, at hullerne ville blive lukket, men at malerentreprisen ikke var med i tilbuddet.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

Ad 3

Dirigenten fremlagde regnskabet for 2024 og der var lejlighed til at stille spørgsmål. Regnskabet 2024 blev godkendt.

Ad 4

Dirigenten indledte med, at de i budgettet indarbejdede forslag ville blive drøftet efter gennemgang af budgettet 2025.

Dirigenten gennemgik budgettet 2025 og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

En ejer spurgte hvorfor man havde afsat kr. 130.000,- til diverse vedligeholdelse, når forbruget i 2024 var væsentligt lavere.

Bestyrelsen oplyste, at det var i lighed med tidligere år, og det er for at give bestyrelsen råderum til at få udbedret nødvendige reparationer/vedligeholdelsesarbejder mv. som er nødvendige.

En ejer spurgte til hvorfor malerarbejdet ikke var inkluderet i det arbejde, man forventede at udføre ved altanerne. Bestyrelsen oplyste, at der ikke var indhentet tilbud på malerentreprisen, hvorfor denne ikke var indeholdt. Bestyrelsen forventede at malerentreprisen kunne komme med i budgettet for 2026.

En ejer bemærkede, at der i stueetagen ser ud som om der er fugt eller andet opslag på facaden, og spurgte om det kunne påvirke ejendommen. Bestyrelsen oplyste, at det forventede man ikke at det ville.



4 a

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

4 b

Dirigenten læste forslaget højt og det blev præciseret, at det vedrørte de ekstra kælderrum foreningen råder over, som bliver lejet ud.
Forslaget blev vedtaget.

4 c

Dirigenten læste forslaget højt og bestyrelsen motiverede forslaget.

Der var en drøftelse om, det kunne være en anden løsning end med møntindkast, evt. en digital betaling. Der var ikke indkommet yderligere forslag eller ændringsforslag til alternative løsninger.

Forslaget blev vedtaget.

4 d

Dirigenten læste forslaget højt og bestyrelsen motiverede forslaget.

Der var en drøftelse om, hvorvidt det var nok til at skabe et bedre og mere frisk indeklima i kælderen. Bestyrelse oplyste, at Finn Jepsen VVS havde oplyst dette.

4 e

Dirigenten læste forslaget højt og formanden Erik Ryberg motiverede forslaget og fortalte, at for at kunne få større diameter på nedløbsrørene fra taget, var det nødvendigt at flytte tagrenderne uden på ejendommen. Så nedløbet fra taget bliver lavet om fra indvendige nedløbsrør til udvendige, men de indvendige nedløbsrør vil fortsat bruges til afvanding af altanerne.

En ejer spurgt om man kunne kigge på det vand som løber bagom og over tagrenden, når det regner meget, samtidig med at man var i gang med at udskifte nedløbsrørene.
Bestyrelsen ville drøfte det med håndværkeren.

Forslaget blev vedtaget.

Ad 5

5 a

Dirigenten læste forslaget højt. Der var lejlighed til at stille spørgsmål.
Forslaget blev vedtaget.

5 b

Forslagsstiller trak forslaget, da der var foretaget en stigning i fællesudgiften i forbindelse med budgettet.

5 c

Forslagsstiller motiverede forslaget.

Der var en længere drøftelse om forslaget, om hvad årsagen var, hvad der kunne gøres mm.
En ejere bemærkede, at det måske kunne afhjælpes, når der blev skiftet nedløb.
Herefter blev forslaget sat til afstemning. I den forbindelse bemærkede dirigenten, at generalforsamlingen – såfremt forslaget blev vedtaget – gav bestyrelsen en blankocheck til at få forholdet undersøgt, idet det ikke i forslaget var opsat nogen budgetramme.

Forslaget blev vedtaget.

Budgettet blev herefter sat til godkendelse i sin helhed.
Budgettet 2025 blev vedtaget.

Ad 6

Ole Kragh blev valgt som ny formand for den resterende valgperiode.

Ad 7

Jørgen Stanley Jørgensen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem

Den samlede bestyrelsen består herefter af:

Formand Ole Kragh (2026)

Bestyrelsesmedlem Anne Marina Bardtrum Christensen (2026)

Bestyrelsesmedlem Jørgen Stanley Jørgensen (2027)

Ad 8

Jóna Halvor Larsen blev genvalgt som suppleant.

Ad 9

Beierholm blev genvalgt som revisor.

Ad 10

Arbejdsudvalg

Bestyrelsen ønskede at der blev oprettet to arbejdsudvalg, som kunne aflaste bestyrelsen i deres arbejde; et udvalg vedrørende have-/arbejdsdage og et udvalg vedr. julearrangement.

Udvalg for have-/arbejdsdage består af

Axel Otto Edinger, Hans Ejner Poulsen og Katja Nubert

Udvalget for julearrangementet består af

Axel Otto Edinger, Margit Schwaner og Jette Bangsgaard

Forslag til opgaver til arbejdsdagene sendes til formanden Ole Kragh eller til Axel Otto Edinger.

En ejer foreslog, at man kunne tilbyde ekstra løbende arbejder i foreningen. Ejeren ville fx gerne hjælpe med at støvsuge, så det var lidt pænere.

Der var ikke yderligere emner til drøftelse.

Tak

Den nye formand Ole Kragh afsluttede generalforsamling med at takke Erik Ryberg for det store arbejde, han havde lagt i foreningen gennem tiden.



INFORMATION OM HAVEDAGE

Havedage afholdes i år søndag den 4. maj 2025 og søndag 5. oktober 2025.

INFORMATION OM HJEMMESIDE

Hjemmeside: www.lærkegården3.dk

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

Roskilde, den 7. januar 2025

Til

Bestyrelsen for ejerforeningen Lærkegården 3 / v. Erik Ryberg, Ole L. Kragh og Anne M.B. Christensen.

Samt

Realadministration A/S, Ros Torv 1,2., 4000 Roskilde.

FORSLAG 2

Hermed indsendes følgende forslag til behandling på førstkommende ordinære generalforsamling:

Forslag: Bestyrelsen bemyndiges til at kontakte et byggefirma med henblik på en afklaring af vandindtrængningsproblemer i ejendommen.

Begrundelse: Der er konstateret et problem med bortskaffelse af regnvand på den side af taget, som vender mod nr. 36.

En del af regnvandet lander på tagstenene og bliver ledt til tagrenden, som det skal.

Men en anden del ender under tagstenene, og denne del slutter med at være synligt, idet man kan iagttage, at vandet fosser ned mellem udhængets træbrædder og ydervæggen nogen steder, andre steder drypper og siler det. Det har også medført vandindtrængning i lejlighed nr. 113, idet det trænger ind imellem etageadskillelsen mellem 2. og 3. etage.

Med venlig hilsen: Jørgen Stanley Jørgensen

Vedr. lejl. 115 2.sal

Begrundelse: Der er konstateret skimmelsvamp omkring vinduesrammen i badeværelset-- tyder på utætte fuger eller vandindtrængning længere op i gavlen eller vandindtrængning fra taget.

Mvh Hans og Jytte Poulsen

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

2025-05-05 13:43:48 UTC



Jørgen Stanley Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Lærkegården III

Serienummer: a82f31a6-05a0-4f71-9ef3-32a6decf2a5b

IP: 80.161.xxx.xxx

2025-05-05 15:44:20 UTC



Anne Marina Bardtrum Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Lærkegården III

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

IP: 194.239.xxx.xxx

2025-05-05 21:44:36 UTC



Ole Kragh

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Lærkegården III

Serienummer: ole.kragh@outlook.com

IP: 87.52.xxx.xxx

2025-05-06 05:24:02 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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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.