

REFERAT
af
ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024
i
LYNGE SØPARK SENIORANDELSBOLIGFORENING

afholdt

torsdag den 18. april 2024 kl. 17.00 i ”Lyngehus”

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende

DAGSORDEN:

- 1. Valg af dirigent og referent**
- 2. Bestyrelsens beretning**
- 3. Forelæggelse af årsregnskab/årsrapport samt godkendelse af årsregnskabet**
- 4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften**
- 5. Indkomne forslag: 1. reviderede vedtægter – 2. revideret husorden**
- 6. Valg til bestyrelsen:** Valg af formand – Torben Damgaard modtager genvalg. Valg af bestyrelsesmedlem – Bente Brandt modtager ikke genvalg. Valg af en bestyrelsessuppleant.
- 7. Valg af administrator** – bestyrelsen påtager sig fortsat arbejdet
- 8. Valg af revisor (Luni Revision I/S v/Vita Gundborg)**
- 9. Eventuelt**

Formanden bød velkommen til den 21. ordinære generalforsamling i LSØS og takker for det store fremmøde. Alle andelshavere har, inden generalforsamlingen, modtaget dagsorden, bestyrelsesberetning, årsrapport med regnskab og budget samt forslag til ændring af vedtægter og husorden.

Ad pkt. 1: Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Jørgen Clausen som dirigent. Jørgen blev valgt.
Bestyrelsen foreslog Bente Brandt som referent. Bente blev valgt.

Dirigenten takkede for valget og kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og at dagsordenen var i overensstemmelse med vedtægterne.

Han kunne endvidere konstatere, at 23 ud af 24 andele var repræsenteret ved generalforsamlingen. Der foreligger ingen fuldmagt fra den ene fraværende andel.

Ad pkt. 2: Bestyrelsens beretning.

Den skriftlige beretning blev udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen og er her indsat i sin fulde længde. Formanden gennemgik beretningen:

Beretning:

Siden generalforsamlingen i 2015 har bestyrelsen udsendt sin beretning skriftligt, så alle i fred og

ro kan læse om bestyrelsens arbejde i året der gik. Denne praksis vil vi bruge igen i år. Formanden vil på generalforsamlingen gennemgå beretningen punkt for punkt, så der fra bestyrelsens side kan gives svar på eventuelle spørgsmål til de enkelte emner.

Bestyrelsen:

Efter generalforsamling i marts 2023 konstituerede bestyrelsen sig med Torben Damgaard som valgt formand og med John Winther Stistrup som næstformand, Arne Haudal Pedersen som kasserer, Bente Brandt som sekretær, samt Bente Erichsen som menigt medlem.

Som 1. suppleant valgte generalforsamlingen Kim Stage.

Efter bestyrelsens skøn er der fortsat ikke behov for en 2. suppleant.

Formanden vil gerne takke den siddende bestyrelse og suppleant for et godt samarbejde i året der er gået. Alle beslutninger er taget i enighed og på baggrund af saglige drøftelser.

Bestyrelsen vil gerne starte med en stor tak til ledelsen på ”Lyngehus” for deres velvillige indstilling ved vores henvendelser om lån af deres kælderlokale, som er særdeles velegnet til afholdelse af vores årlige generalforsamling.

Med hensyn til vores øvrige arrangementer – sommerfest og vinterfest – har vi fortsat en helt ekstraordinær aftale med Maglevangen om, at vi fortsat kan låne deres fælleshus.

Stor tak til formanden og hele bestyrelsen i Maglevangen for et særdeles godt samarbejde og godt naboskab.

Bestyrelsen har afholdt 6 bestyrelsesmøder, samt udsendt 15 nyhedsbreve i beretningsperioden, som går fra 20. april 2023 til 18. april 2024.

Der har endvidere været afholdt mange uformelle møder / drøftelser i vores forretningsudvalg, som består af formanden, næstformanden og kassereren og i det hele taget mellem alle bestyrelsesmedlemmerne.

Kurser / uddannelse:

Bestyrelsen holder sig løbende orienteret omkring alle de tiltag der er, vedrørende andelsboliger og herunder naturligvis også på det lovgivningsmæssige område.

Bestyrelsen deltager gerne i de kurser, der tilbydes i ABF regi og som er relevante for bestyrelsen.

I beretningsperioden har bestyrelsen været repræsenteret ved et borgermøde om kommunens udvikling, samt ved et kommunalt orienteringsmøde om fjernvarme.

Vi har også været repræsenteret ved et specifikt fjernvarmemøde med firmaet E.ON.

Bestyrelsen har endvidere været repræsenteret på den stiftende generalforsamling i Lynge-Uggeløse Fjernvarme a.m.b.a. samt ved yderligere et møde om fjernvarme.

Forretningsudvalget har også i år deltaget i et dialogmøde med andre andelsboligforeninger fra Nordsjælland.

Forsikring:

Vores forsikringsmægler fra Søderberg & Partners anbefalede i foråret 2023, at vi ved udløb af vores 3-årige aftale med Købstædernes Forsikring med udgangen af juni 2023, skiftede til Protector Forsikring med en 3-årig aftale, idet skiftet ville være den bedste og billigste løsning for foreningen.

Aftalen med det nye selskab blev indgået med virkning fra 1. juli 2023.

Kloakledninger:

Bestyrelsen er fortsat i dialog med Novafos vedrørende vores kloakledninger. Vi er bekendt med,

at der har været en del kontroller/arbejde i flere af brøndene omkring Lyng Søpark, hvor Novafos tilsyneladende har mulighed for at sende dele af spildevandet i forskellige retninger mod rensningsanlægget nede på den anden side af Slangerupvej.

Siden sidste generalforsamling har vi haft mange dage med kraftig nedbør og samlet set har det været et meget vådt efterår.

Dette til trods har vi tilsyneladende ikke haft de samme problemer, som vi har haft i foregående år.

Bestyrelsen har her i marts skriftligt forespurgt Novafos om en status, men vi har endnu ikke fået svar.

Vedligeholdelse af vores vej og øvrige arealer:

Efter en vinter, hvor vi har haft en del sne og mange døgn med frostvejr, har vi naturligvis haft både snerydning og saltning.

Begge dele slider på vores vej, men vi må konstatere, at vejen fortsat er pæn og uden de mange store revner, som vi havde inden renoveringen i 2022.

I efteråret 2023 fik vi gratis udlagt lidt ekstra småsten på vejen med henblik på, at de med tiden ville blive kørt fast i asfalten, dette lykkedes dog ikke helt, idet vejret skiftede og det var slut med varmen og dermed også muligheden for at blive kørt fast.

Lige nu oplever vi mange løse sten, men vi ser tiden an, og håber at den kommende sommervarme gør, at en del af disse sten bliver kørt fast. Alternativt må vi få ”støvsuget” nogle af de løse sten væk.

Situationen bliver fulgt tæt af bestyrelsen.

Vores græsplæner, hække og forskellige træer er også i det seneste år blevet passet af firmaet ”Dan Jørgensen”.

Bestyrelsen er godt tilfreds med vores samarbejde med firmaet, som vi mener laver et pænt stykke arbejde.

Igen i år har gartneren på bestyrelsens anmodning klippet de træer, som står i nogle af forhaverne, da det er vigtigt, at disse træer fortsat ikke må være højere end taget, hvilket også er beskrevet i foreningens husorden.

Når foreningen igen i år har påtaget sig dette arbejde, er det fordi vi ikke vil have, at vores andelshavere falder ned fra vakkelvorne stiger og kommer til skade.

Vi vil også fortsat klippe/beskære græskanter langs vores flotte brosten, ligesom ukrudt mellem brostenene bliver fjernet med ukrudtsbrænder.

Der er i 2023 nedsat et have-udvalg, som er ansvarligt for vores fælles grønne arealer og som har den løbende kontakt til vores gartner. Udvalget har Kim som formand og de øvrige medlemmer er Anne, Helle, Flemming og Arne.

Have-udvalgets seneste tiltag er, at der i marts måned er plantet forskellige buske på højen mod ”Lyngehus”.

Vejbelysning:

Vi har fortsat serviceaftale på vores gadelamper, så meddelelser vedrørende manglende lys eller andre skader, skal fortsat rettes til John, idet han har den løbende kontakt til selskabet.

Den kontraktlige aftale betyder, at der kan gå op til 10 hverdage, inden en enkelt pære bliver udskiftet. Hvis denne frist bliver overskredet, kontakter John firmaet.

Vedligeholdelse af husene:

Det er fortsat meget vigtigt, at bestyrelsen - når der opstår skader - bliver underrettet, så vi kan

vurdere, om det er noget der kræver hurtig indsats, eller om det er småskader, som vi hen ad vejen skal have lavet.

Jfr. vores vedtægter og husorden er det foreningen, der står for den udvendige vedligeholdelse, mens andelshaverne har ansvaret for den indvendige løbende vedligeholdelse.

Vi har i løbet af året fået lavet forskellige vedligeholdelsesarbejder af husene, hvilket naturligvis er en kontinuerlig proces, hvor bestyrelsen med jævne mellemrum besigtiger husene og i samråd med håndværkere får lavet de arbejder, der er nødvendige for at vores ejendomme hele tiden holder en pæn standard.

Det betyder også, at vi samler op på de henvendelser vi får fra andelshaverne, så det bliver rationelt, når håndværkerne kommer og kan lave flere småskader på én gang.

Fremover skal bestyrelsen anmode om, at henvendelser om ikke hastende skader bliver sendt skriftligt til lss.erhverv@gmail.com idet vi får en bedre oversigt over de mindre skader, der altid vil opstå løbende.

Alvorlige hastende opgaver skal naturligvis altid straks meddeles til bestyrelsen ved personlig eller telefonisk henvendelse.

Indbrud/indbrudsskader/hærværk:

Vi har heldigvis ikke haft indbrud i denne beretningsperiode, men det er vigtigt, at vi alle fortsat er meget opmærksomme og holder øje med hinandens huse, idet der også i dette år har været indbrud i vores nærområde.

Hærværk har vi heldigvis også været forskånet for, og ligesom ved indbrud, er det vigtigt, at vi alle er med til at holde et vågent øje med vores dejlige bebyggelse.

Containerplads / ”Affalds-øen”:

Vi må konstatere, at ”Affalds-øen” fortsat fungerer helt efter hensigten.

Det er vores opfattelse, at alle gør sig umage med fordeling af affaldet, ligesom det er glædeligt, at der ikke bliver ”spildt” affald ved siden af containerne.

Fremtidige arbejder:

I det kommende år vil vi naturligvis fortsat sikre, at vi foretager den løbende vedligeholdelse af vores bygninger, når der bliver behov for det.

I den forbindelse vil bestyrelsen udarbejde en ny vedligeholdelsesplan for de næste 10 år.

Efterhånden som husene bliver ældre, bliver der også et større behov for mange forskellige former for vedligeholdelse.

Henset til den megen regn, vi har haft i 2023 og som vi åbenbart skal vænne os til, er det også bydende nødvendigt, at vi sikrer, at husenes ”klimaskal” kan klare de store mængder regn.

Vi vil derfor i de kommende år lave en grundig gennemgang af alle vores tage, så vi kan sikre, at de kan modstå den megen regn, som vi tilsyneladende har i vente.

De 2 første huse har fået dette tilsyn her i foråret og har i den forbindelse fået lavet yderligere zinkarbejde på murkronen og i siderne af taget.

Sommerfest og vinterfest:

Sommerfest:

Vores sommerfest 2023 blev afholdt den 23. september i Maglevangens fælleshus. Hyggeligt arrangement med dejlig mad. Tak til Bente E. og festudvalget.

Vinterfest:

Vores vinterfest 2024 blev afholdt den 24. februar igen i Maglevangens fælleshus. Også dette arrangement var særdeles vellykket med den sædvanlige store tilslutning. Tak til Bente E. og festudvalget.

Revision:

Vita Gunborg fra Luni Revision i Farum har igen i år udarbejdet vores årsrapport og revideret vores regnskaber, som også i år udsendes sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Administration af Lyng Søpark:

Administrationen af Lyng Søpark har gennem de første 18 år været udført af foreningens bestyrelse, og foreslås på generalforsamlingen i 2024 at fortsætte på denne måde. Der er fortsat meget arbejde forbundet med denne beslutning, men det er helt klart den absolut billigste og indtil videre mest fornuftige og hensigtsmæssige fremgangsmåde for Lyng Søpark.

Salg af huse/andele:

Der er i beretningsperioden, som løber fra sidste generalforsamling til nu, blevet solgt 3 huse. Nr. 2 blev solgt, da andelshaveren flyttede på plejehjem, og nr. 10 blev solgt, efter at andelshaverne fra nr. 10 købte nr. 14, som blev ledig efter dødsfald.

Interesseliste:

Der er rigtig mange, som ønsker optagelse på vores interesseliste og pt. har vi over 100 noteret på listen.

Det er væsentligt at bemærke, at bestyrelsen fortsat frit kan vælge blandt de interesserede, når vi skal vælge nye andelshavere til Lyng Søpark.

Valget sker ud fra en samlet vurdering af ansøgerne i forhold til den beboersammensætning, vi har i dag.

Det er vores sekretær Bente Brandt, som i samarbejde med formanden står for administrationen af interesselisten.

Ved en ledig bolig bliver der skrevet ud til alle på listen, som herefter kan tilkendegive, om de er interesserede i den konkrete bolig.

Det er et stort arbejde, der ligger bag en sådan liste og der er mange mails, der skal modtages og sendes, men det er klart i foreningens interesse, at det foregår på denne måde.

Økonomi/banklån:

Som I alle er bekendt med, udløb vores SWAP-aftale med udgangen af 2022, men desværre steg renten gennem 2022 og 2023, så bestyrelsens plan om omlægning af vores afdragsfrie lån er endnu ikke blevet til noget, pga. den meget høje rente.

Bestyrelsen fik sidste år generalforsamlingens mandat til at arbejde hen mod en omlægning af vores nuværende lån. Disse planer er endnu ikke blevet til noget, idet vi fortsat afventer en faldende rente.

De sidste måneder har renten heldigvis været mere stabil, og alle forventer et fald i løbet af dette år og begyndelsen af 2025, hvilket vi ser hen til, idet vi fortsat har nøjagtig de samme planer.

Dette har dog samtidig betydet, at foreningens renteudgifter er steget ganske betydeligt.

Samtidig er alle andre udgifter også steget, hvorfor vi fremlægger et forslag til generalforsamlingen om en stigning af boligafgiften med kr. 1000 for store huse og lidt mindre for de 4 små huse.

Bestyrelsen skal i den forbindelse henviser til Nyhedsbrev nr. 126 af 22. januar 2024, hvor der blev givet en generel orientering om baggrunden for en stigning af boligafgiften.

Fjernvarme:

I samme Nyhedsbrev blev der også givet en generel orientering om fjernvarme i Lyng.

Siden udsendelsen af Nyhedsbrevet har foreningen indbetalt andelskapital med kr. 1.000,- pr. hus, hvilket betyder, at alle vores andelshavere nu er andelshavere i Lyng-Uggeløse Fjernvarme a.m.b.a., hvor de 4 bogstaver står for: andelsselskab med begrænset ansvar.

På sidste års generalforsamling fik bestyrelsen bemyndigelse til at arbejde hen mod en tilslutning

til et eventuelt kommende fjernvarmeselskab.

Lynge-Uggeløse Fjernvarme er nu kommet så langt, at de har fået lavet et projektforslag, som der skal arbejdes videre med.

Det er i denne forbindelse, at alle interesserede er blevet anmodet om at indbetale andelskapital, så der er penge til at få eksperter til at arbejde videre med projektet.

Bestyrelsen håber naturligvis, at der bliver tilstrækkelig mange, der er interesserede i at få fjernvarme, så hele projektet kan realiseres.

Hvis og når det sker, skal der indbetales tilslutningsafgift, men forinden vi indbetaler tilslutningsafgift, bliver der indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling i Lynge Søpark, så det endelige projekt bliver fremlagt for andelshaverne.

Afslutning:

I beretningsåret 2023/2024 har bestyrelsen igen gjort vores bedste for at træffe de rigtige beslutninger og i det hele taget forsøgt at varetage foreningens interesser bedst muligt, forhåbentlig til gavn og glæde for os alle.

Arbejdsopgaverne er absolut ikke blevet mindre med årene, men bestyrelsen vil fortsætte det administrative arbejde i 2024/2025, såfremt vi fortsat får mandat til det.

Med disse bemærkninger vil jeg overgive beretningen til generalforsamlingens behandling.

Beretningen blev gennemgået og drøftet og kun Claus havde et indlæg, hvor han argumenterede for, at vi ikke skal arbejde frem mod en tilslutning til fjernvarme, men blot bibeholde vores nuværende gasfyr.

Efter drøftelserne blev beretningen enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 3: Forelæggelse af årsregnskab/årsrapport samt godkendelse af årsregnskabet

Årsrapporten/årsregnskabet er udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Kasserer Arne Haudal Pedersen gennemgik årsregnskab/årsrapport.

Årsregnskabet/årsrapporten blev enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 4: Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften

Driftsbudgettet er udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Kasserer Arne Haudal Pedersen gennemgik budgettet. Driftsbudgettet blev enstemmigt godkendt.

Kasserer Arne Haudal Pedersen begrundede forhøjelse af boligafgiften med kr. 1.000,- pr. måned baseret på budgettets tal. Boligafgift er fra 1. maj 2024 for stort hus 8.970,- kr. pr. måned. Boligafgift for lille hus 7.849,- kr. pr. måned. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 5: Indkomne forslag.

1. - Reviderede vedtægter. Den ændrede tekst er udsendt til andelshaverne sammen med indkaldelse til generalforsamlingen på baggrund af anbefaling fra ABF. Den ændrede tekst er udarbejdet af ABF på baggrund af dom i Højesteret. Ændringerne blev enstemmigt vedtaget.

2. - Revidering af husorden. Den ændrede tekst er udsendt til andelshaverne sammen med indkaldelse til generalforsamlingen. Ændringerne beskriver reglerne for opsætning af individuelle lade-standere ved de enkelte boliger samt en vejledning omkring afhentning af storskrald.
Ændringen blev enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 6: Valg til bestyrelsen.

Valg af formand – Torben Damgaard modtager genvalg. Torben genvalgt med applaus.
Valg af bestyrelsesmedlem – Bente Brandt modtager ikke genvalg. Bestyrelsen foreslår Kim Stage. Kim valgt med applaus.
Valg af suppleant. Bestyrelsen foreslår Birgitte Bang. Birgitte valgt med applaus.

Ad pkt. 7: Valg af administrator.

Bestyrelsen stiller sig fortsat til rådighed som administrator. Godkendt enstemmigt.

Ad pkt. 8: Valg af revisor.

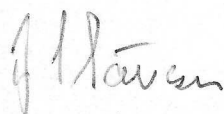
Bestyrelsen anbefaler fortsat revisor Vita Gundborg fra Luni Revision, Farum, som vores revisor. Godkendt enstemmigt.

Ad pkt. 9: Eventuelt.

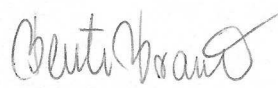
Intet.

Hermed sluttede generalforsamlingen og dirigenten takkede for god ro og orden.

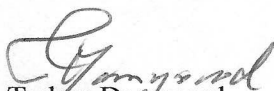
Formanden takkede dirigenten og ønskede Kim og Birgitte tillykke med valget og takkede den afgående sekretær Bente Brandt for hendes arbejde i bestyrelsen gennem de sidste 8 år og hun fik en kurv med vin og andre gode sager.



Jørgen Clausen
Dirigent



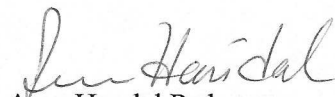
Bente Brandt
Sekretær



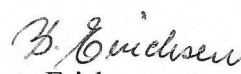
Torben Damgaard
Formand



John Stistrup
Næstformand



Arne Haudal Pedersen
Kasserer



Bente Erichsen
Medlem

Lynge Søpark Seniorandelsboligforening

Tillæg til referat fra generalforsamling den 18. april 2024

Erhvervsstyrelsen har den 30. maj 2017 udsendt en bekendtgørelse, som betyder at bestyrelsen i andelsboligforeningen har pligt til at gennemgå på generalforsamlingen. Disse nøgletal skal fremgå af referatet eller et bilag til referatet. Nøgletallene skal endvidere udleveres til køber af andele i foreningen. Nedenfor ses disse nøgletal.

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsforeningen.....	Anskaffelsessum	
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020.....	Nej	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte princip.....	68.606.986	kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte princip.....	26.561	kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	0	kr.
	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	0	kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift.....	870	kr. pr. m2
----	---------------------------	-----	------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi.....	8.562	pr. m2
K2	Gæld - omsætningsaktiver.....	17.999	pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi.....	26.561	pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet plan for vedligeholdelse/renovering.....	Ja	
----	--	----	--

Friværdi

P1	Friværdi.....	31%	
	(gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		