

REFERAT
Af
ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025
I
LYNGE SØPARK SENIORANDELSBOLIGFOENING
Afholdt

Torsdag d. 24. april 2025 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. Forslag fra Claus Gram-Hanssen vedr. fjernvarme.
 - 2. Forslag fra bestyrelsen vedrørende vedtægtsændringer.
 - 3: Omlægning af foreningens lån i Nykredit.
6. Valg til bestyrelsen.
 - Valg af bestyrelsesmedlem – Arne Haudal modtager genvalg
 - Valg af bestyrelsesmedlem – John Stistrup modtager genvalg
 - Valg af bestyrelsesmedlem – Bente Erichsen modtager genvalg
 - Valg af 1 bestyrelsessuppleant – Birgitte Bang modtager genvalg
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 22. ordinære generalforsamling i LSS, og takker for det store fremmøde. Alle andelshavere har, inden generalforsamlingen, modtaget dagsorden, bestyrelsesberetning, årsrapport med regnskab og budget samt div. forslag.

Til stede: I alt 30 personer

24 andelshavere, hvoraf 5 repræsenteret ved fuldmagt.

AD 1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Jørgen Clausen som dirigent. Jørgen blev valgt med akklamation.

Bestyrelsen foreslog Kim Stage som referent. Kim blev valgt med akklamation.

2. Bestyrelsens beretning.

Beretning:

Bestyrelsens beretning blev igen i år udsendt skriftligt, så alle i fred og ro kan læse om bestyrelsens arbejde i året der gik.

Formanden gennemgik på generalforsamlingen beretningen punkt for punkt, så der fra bestyrelsens side kunne gives svar på eventuelle spørgsmål til de enkelte emner.

Bestyrelsen:

Efter generalforsamling i april 2024 konstituerede bestyrelsen sig med Torben Damgaard som valgt formand og med John Winther Stistrup som næstformand, Arne Haudal Pedersen som kasserer, Kim Stage som sekretær, samt Bente Erichsen som menigt medlem.

Som 1. suppleant valgte generalforsamlingen Birgitte Bang.

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 11 nyhedsbreve i beretningsperioden, som går fra 18. april 2024 til 24. april 2025.

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.

Når det er relevant deltager bestyrelsen gerne i ABF.s kurser og anden mødeaktivitet der skønnes relevant.

I den forbindelse har bestyrelsen været repræsenteret ved et godt borgermøde om olie, gas og fjernvarme samt generalforsamling i Lyng-Uggeløse Fjernvarme.

Vi har endvidere afholdt møde mellem bestyrelserne i Maglevangen og Lyng Søpark.

Forsikring:

Foreningen har fortsat Søderberg & Partners som forsikringsmægler og Protector Forsikring som forsikringsselskab.

Aftalen med forsikringen er 3-årig og udløber ved udgangen af juni 2026.

Præmien for forsikringen er ca. 33 tkr. Hvilket er ca. halvdelen af hvad vi har modtaget fra andet selskab.

Kloakledninger:

Som det fremgår af de tidligere udsendte nyhedsbreve og anden information har Novafos arbejdet målrettet på at finde en tilfredsstillende løsning på de kloakproblemer, som nogle af vores andelshavere har i forbindelse med kraftige regnbyger og direkte skybrud.

Bestyrelsen har afholdt mange møder og besigtigelser sammen med Novafos og det er nu mundet ud i en større plan og projekt, som er under udarbejdelse.

Hele vores kloaknet er undersøgt og opmålt og et projekt er under udarbejdelse, med henblik på iværksættelse – formentlig i hele september og oktober måned 2025. (Formentlig uge 38-47)

I skrivende stund er Novafos fortsat i gang med yderligere undersøgelser af vores kloaksystem og i et begrænset omfang vores regnvandsledninger.

Projektet omkring vores kloaksystem er heldigvis uden omkostninger for foreningen.

Yderligere detaljer om projektet blev givet af formanden på generalforsamlingen.

Det blev fra formandens side understreget, at kloakprojektet vil være uden udgift for Lyng Søpark.

Vedligeholdelse af vores vej og øvrige arealer:

Efter en forholdsvis mild vinter er der tilsyneladende ikke skader på vores vej, men det har været nødvendigt at udskifte et par kloakdæksler på vejen og der vil i den kommende periode med kloakrenovering blive behov for opgravninger i vejen flere steder.

Det er naturligvis uundgåeligt, når der et par steder skal lægges nye kloakrør. Vejen vil naturligvis blive reetableret når projektet er færdigt.

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.

Foreningen vil ikke længere betale for klipningen af de "store træer" og flere andelshavere har her i 2024 taget imod et tilbud om at få dem fjernet til en meget rimelig pris.

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

Det er fortsat vores 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-udvalget har blandt andet i beretningsperioden plantet forskellige buske på "højen" og der er lagt blomsterløg i jorden.

Vi må desværre konstatere, at biler jævnligt kører op på vores græsplæner, hvilket specielt i fugtige perioder giver dybe spor i græsplænerne og store problemer for vores "græsmand", idet han ikke kan slå græsset jævnt på grund af disse spor.

Vi skal derfor stadig opfordre vores andelshavere om at vejlede gæster og andre om, at græsset ikke er parkeringsplads eller vendeplads.

Hvis der sker større skader, skal vi sikre oplysninger på dem der laver skaderne, ellers er det os selv, der skal betale.

Vejbelysning:

Vi har fortsat serviceaftale på vores gadelamper, men nuværende aftale med Andel-Lumen udløber den 30. september 2025, idet firmaet ikke længere tilbyder denne service.

Vi har derfor lavet en foreløbig aftale med vores elektriker Jonas Meisner, som påtager sig opgaven fra 1. oktober 2025. Alternativ aftale overvejes med andet firma.

Ved manglende vejbelysning eller andre skader på lamperne, skal I fortsat rette henvendelse til John, idet han har den løbende kontakt til Andel Lumen og senere Jonas Meisner.

Vi har endvidere planer om, at vi hen ad vejen vil overgå til LED belysning i alle vores gadelamper, så vi kan få nedbragt strømforbruget.

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 fortsat 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 mindre vedligeholdelsesarbejder på 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 reparere flere småskader på én gang.

Bestyrelsen anmoder 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.

Der er nu udarbejdet en vedligeholdelsesplan for perioden 2025 – 2035.

Indbrud/indbrudsskader/hærværk:

Vi har desværre haft et enkelt indbrud den 20. december 2024, så det er fortsat særdeles vigtigt, at vi alle sammen holder øje med, hvad der sker i vores bebyggelse.

Bestyrelsen kan i den forbindelse anbefale, at I downloader appen "NABOHJÆLP", som bruges af mange her i Lyngø, og som advarer om mistænkelige forhold i vores område.

Dette punkt vil blive nærmere omtalt på generalforsamlingen.

Containerplads / "Affalds-øen":

Vi må konstatere, at "Affalds-øen" også her i det sidste år har fungeret 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.

Det sidste er meget vigtigt, idet forskellige skadedyr holder meget af eventuelle madrester på plastemballage mv.

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.

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

Vi har i øjeblikket en længere liste over store og små skader, der skal repareres når vejret tillader det.

Sommerfest og vinterfest:

Vores sommerfest 2024 blev afholdt den 17. august i Maglevangens fælleshus. Hyggeligt arrangement med dejlig mad. Tak til Bente E. og festudvalget.

Vores vinterfest 2025 blev afholdt den 1. 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 alle 19 år været udført af foreningens bestyrelse, og foreslås på generalforsamlingen i 2025 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 et hus.

Interesseliste;

Der er rigtig mange, som ønsker optagelse på vores interesseliste og pt. har vi over 120 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 Kim Stage, som 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, har renten gennem de sidste par år kun haft en retning – nemlig opad.

Det har naturligvis bevirket kraftigt stigende renteudgifter for foreningen, men situationen har ændret sig positivt de seneste måneder med faldende renter.

Bestyrelsen har tidligere fået generalforsamlingens tilladelse og opbakning, til at arbejde hen mod en omlægning af vores nuværende lån. Disse planer er endnu ikke blevet til noget, idet renteniveauet stadig har ligget meget højt.

På nuværende tidspunkt ser det ud til, at der er nogle muligheder for omlægning, hvilket vi vil komme nærmere ind på under relevant punkt på dagsordenen, samt under kassererens beretning.

Fjernvarme:

Bestyrelsen i Lyng-Uggeløse Fjernvarme arbejder stadig med forskellige muligheder, men pt. er der ikke truffet beslutning om, hvilken løsning der er bedst.

Bestyrelsen i Lyng Søpark kan derfor ikke bidrage med noget nyt, hvorfor vi i stedet har indsat den seneste orienteringsskrivelse fra Fjernvarmeverket.

Indsat orienteringsskrivelse fra 19. februar 2025:

Hermed årets første nyhedsbrev fra fjernvarmeselskabet.

Der er gået noget tid siden sidste nyhedsbrev udkom, hvilket vi naturligvis beklager. Baggrunden er, at bestyrelsen lige nu står i nogle større afklarings- og beslutningsprocesser som det tager tid at komme igennem.

Lånefinansiering

I efteråret har bestyrelsen haft fokus på at sikre lånefinansiering til rådgivning vedr. anlægs- og byggeprojektet. Udover at levere kvalificeret rådgivning til bestyrelsen skal rådgivningen levere udbudsmaterialer som forudsætning for at gennemføre en udbudsrunde. Bestyrelsen har sikret lånefinansiering som kan dække en stor del af rådgivningsfasen.

Igangværende forløb

Vi har dog valgt at udsætte beslutningen om at skrive kontrakt med et rådgivende ingeniørfirma indtil vi har en endelig beslutning på nogle nøglepunkter. Det drejer sig om:

1) Valg af model for varmeproduktion : lokal varmeproduktion fra selskabets eget energianlæg eller varmetilførsel "udefra" via en transmissionsledning.

Bestyrelsen er i dialog med Vestforbrænding om muligheden for at etablere en transmissionsledning som leverer varme fra Vestforbrændings energianlæg få km fra Lyng.

Bestyrelsen tager først endelig beslutning vedr. denne mulighed når økonomien i Vestforbrændings oplæg er helt klægt.

2) Godkendelse af matrikel til et lokalt energianlæg - givet at vi fastholder en varmemforsynings model med lokal varmeproduktion som beskrevet i fjernvarmeselskabets projektforslag (godkendt i 2024).

Her er bestyrelsen i dialog med Allerød kommune om valg af den bedst egnede matrikel til et lokalt energianlæg til fjernvarmeproduktion.

3-4 matrikler er i spil og det endelige valg og godkendelse af matriklen sker i et samarbejde med Allerød Kommune og Staten.

Bestyrelsen har afleveret sit først oplæg som beskriver hvordan anlægget - med teknikrum, luftgård, solfangeranlæg osv. - placeres optimalt på matriklen ift. energiproduktion og med færrest mulige gener for omgivelserne.

Informations kampagner for fjernvarme

Bestyrelsen har valgt at sætte egentlige kommunikationskampagner på pause indtil vi har en afklaring i afgørende spørgsmål som varmemforsyningsmodellen og indtil forudsætningerne for et kommende udbudsmateriale er afklarede.

mvh bestyrelsen

Yderligere information om fjernvarme blev vi givet på generalforsamlingen.

Afslutning:

I beretningsåret 2024/2025 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 2025/2026, såfremt vi fortsat får mandat til det.

Med disse bemærkninger vil jeg overgive beretningen til generalforsamlingens behandling.

Formandens beretning blev taget til efterretning af generalforsamlingen.

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

Årsrapporten/regnskabet er udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Kasseren Arne Haudal gennemgik rapporterne, som udviste et underskud på kr. 658.929, hvilket primært skyldes de høje renteudgifter.

Efterfølgende gennemgik kasseren det foreløbige finansieringstilbud, som vi har modtaget fra Nykredit. Nyt i den forbindelse var også en opdeling af lånet, et afdragsfrit på 35 mio, og 1 på 13 mio med afdrag. Dette skulle give os mulighed for dels at afdrage, men også opspare til evt. større vedligeholdelses omkostninger.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

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

Budget for 2025 blev godkendt. Herunder en stigning af boligafgiften med kr. 500/438 pr, andel. Første gang for juli 2025. Ny afgift for små huse kr. 8.287 og Store huse kr. 9.470.

Budget blev vedtaget med en enkelt stemme imod. Boligafgift blev vedtaget med en stemme imod.

5. Indkomne forslag.

- 1. Forslag fra Claus Gram-Hanssen vedr. fjernvarme.

Forslaget blev nedstemt.

- 2. Forslag fra bestyrelsen vedrørende vedtægtsændringer.

Forslaget enstemmigt godkendt. Det betyder at boligafgiften fremover skal betales forud den sidste bankdag i måneden. Første gang 30.juni 2025

- 3: Omlægning af foreningens lån i Nykredit.

Bestyrelsens forslag om omlægning til F3 lån på 13 mio med afdrag, hhv F5 lån på 35 mio afdragsfrit blev vedtaget. Dvs. bestyrelsen blev bemyndiget til at foretage det nødvendige i forbindelse med låntagningen.

6. Valg til bestyrelsen.

- Arne Haudal blev genvalgt
- John Stistrup blev genvalgt
- Bente Erichsen blev genvalgt
- Birgitte Bang blev genvalgt

7. Valg af administrator

- bestyrelsen påtager sig fortsat arbejdet.

8. Valg af revisor

(Luni Revision I/S v/ Vita Gundborg). Blev genvalgt.

9. Eventuelt.

Intet

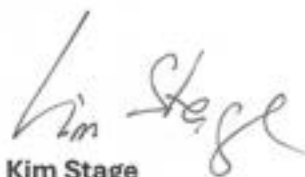
Hermed sluttede generalforsamlingen og dirigenten takkede for god ro og orden.

Formanden takkede dirigenten og ønskede de valgte medlemmer tillykke med valget.



Jørgen Clausen

Dirigent



Kim Stage

Sekretær



Torben Damgaard

Formand



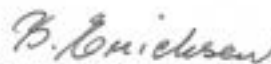
John Stistrup

Næstformand



Arne Haudal Pedersen

Kasserer



Bente Erichsen

Medlem

Lynge Søpark Seniorandelsboligforening

Tillæg til referat fra generalforsamling den 24. april 2025

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

Boligaft

H1	Månedlig boligaft.....	943 kr. pr. m2
----	------------------------	----------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi.....	8.307 pr. m2
K2	Gæld - omsætningsaktiver.....	18.263 pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi.....	26.570 pr. m2

Vedligeholdelse

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

Friværdi

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