

REFERAT
Af
ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025
I
LYNGE SØPARK SENIORANDELSBOLIGFORENING
Afholdt
Torsdag d. 23. april 2026 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. Bestyrelsens forslag om tilføjelse til foreningens husorden.**
- 6. Valg til bestyrelsen.**
 - Valg af formand – Torben Damgaard modtager genvalg**
 - Valg af bestyrelsesmedlem – Kim Stage modtager genvalg**
 - Valg af bestyrelsesmedlem**
 - 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 23. 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 34 personer

23 andelshavere, hvoraf 2 repræsenteret ved fuldmagt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Jan Dalgaard Pedersen som dirigent. Jan blev valgt med akklamation.

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

2. Bestyrelsens beretning.

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

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 generalforsamlingen i april 2025 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 Arne Haudal Pedersens død den 21. september 2025 påtog Kim Stage sig opgaven som både kasserer og sekretær.

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 5 bestyrelsesmøder, samt udsendt 21 nyhedsbreve i beretningsperioden, som går fra 24. april 2025 til 23. april 2026.

Der har endvidere været afholdt mange uformelle møder / drøftelser i vores forretningsudvalg, som består af formand, næstformand og kasser 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 ABF.s kurser og anden mødeaktivitet, der skønnes relevant. I stedet for almindelig kursusvirksomhed, er ABF i et vist omfang overgået til Webinarer, hvilket bestyrelsen også har gjort brug af.

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 udløber ved udgangen af juni 2026, hvorefter vi skal tage stilling til, om vi skal fortsætte med denne forsikring eller om vi skal skifte – en sådan beslutning tages i nært samarbejde med vores forsikringsmægler.

Kloakledninger:

Lyng Søparks kloaksystem har i mange år været belastet af de store mængder spildevand og regnvand, som er løbet gennem den store hovedledning, der kommer fra den nordlige del af Lyng og løber gennem Lyng Søpark og videre ned mod rensningsanlægget på den anden side af Slangerupvej.

Som I alle ved, har dette givet alvorlige problemer for os i Lyng Søpark ved kraftige regnbyger og skybrud, fordi hovedledningen indeholder både spildevand og regnvand.

Problemerne har gennem en del år været drøftet med både Allerød kommune og Novafos.

Efter mange forudgående undersøgelser og meget grundigt forarbejde fra Novafos, kom der så gang i arbejdet.

Den 15. september 2025 kom lastbilerne, gravemaskinerne og alt muligt udstyr. Der blev gravet i græsplænerne og vejene – mange rør og brønde blev gravet ned af nogle håndværkere, som på alle måder forsøgte at være så lidt til gene som muligt.

Lastbiler kørte mere end 250 tons jord væk og lige så meget grus blev så kørt tilbage og fyldt ovenpå rør og brønde.

Den 18. december var alt gravearbejdet færdigt og vores eget sikrede kloaksystem virkede.

Den elektroniske styring af hele systemet er døgnovervåget af Novafos, som straks sender personale frem, hvis der er problemer.

Det er Novafos der ejer hele ledningsnettet med brønde og pumper, hvorfor det også er Novafos, der står for alt vedligeholdelse og drift.

Systemet er i skrivende stund ved at blive tinglyst på vores område.

Hele projektet er lavet uden omkostninger for foreningen.

Yderligere oplysninger om projektet blev givet af formanden på generalforsamlingen.

Vedligeholdelse af vores vej og øvrige arealer:

Efter et par hårde vintermåneder ser det det ikke umiddelbart ud til, at der er sket de store vinterskader på vores vej.

Vi har i løbet af året fået udskiftet et par kloakdæksler på vejen i forbindelse med de forberedende undersøgelser til det store projekt.

Det store kloakprojekt har til gengæld sat sine tydelige spor på vejen, idet der har været mange opgravninger, hvilket ses tydeligt ud for nr. 16 og 18 og 24 og 28 samt fra nr. 13 til og med nr. 19.

De tidligere opgravninger er nu midlertidigt dækket med et lag GAB, men når vejret er blevet bedre, skal vejen udbedres med et lag asfalt og sten.

Bestyrelsen vil i den forbindelse have en drøftelse med Novafos om nogle andre skader, der er opstået i asfalten som følge af deres arbejde.

Endelig er det planen, at vi vil have fjernet nogle af de mange ekstra løse sten, der ligger mange steder på vejen, men dette skal først ske når alt asfaltarbejdet er færdigt.

Sidst, men ikke mindst, skal vi have reetableret vores græsplæner alle de steder, hvor der har været opgravninger.

Forberedelsen til dette arbejde skete ved et møde mellem bestyrelsen og Novafos den 11. marts.

Vedligeholdelsen af alle vores arealer er, som gennem mange år, foretaget af firmaet "Dan Jørgensen", som dog ikke i normalt omfang har kunnet varetage opgaven fra september måned pga. de mange opgravninger.

Bestyrelsen er fortsat 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" i forhaverne og flere andelshavere har her i 2025 taget imod et tilbud om at få dem fjernet eller beskåret til en meget rimelig pris.

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, Palle og Flemming.

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.

Rigtig mange Lyngborgere har hidtil benyttet græsstien over højen for at komme til Brugsen, bibliotek mv. En hel del går også langs husene 18-2. Dette til gene for disse beboere.

Stien op over højen, langs med buskadset, vil derfor som et forsøg ikke blive slået i år.

I stedet vil der blive opsat skilte, hvor der henvises til at benytte kommunens officielle sti, hvis man skal rundt om søen.

Alle Lyng Søparks egne beboere har naturligvis fortsat fuld adgang til foreningens grund.

Tilsvarende vil der også blive opsat P-skilte ved alle parkeringsområderne. Her henvises til, at parkering er forbeholdt Lyng Søparks beboere og deres gæster.

Vejbelysning:

Vi havde tidligere en serviceaftale på vores gadelamper hos Andel-Lumen, men den udløb 30. september 2025, da firmaet ikke længere påtager sig dette arbejde.

Vi har derfor lavet en ny aftale med vores elektriker Jonas Meisner, som har påtaget sig opgaven fra 1. oktober 2025.

Her i vinter er vi påbegyndt en udskiftning af den nuværende gadebelysning til LED belysning, som giver et bedre lys og som kun bruger 1/3 strøm. Udskiftningen sker i etaper, efterhånden som de gamle pærer springer.

Vi har 19 store gadelamper og 4 små skot-lamper og planen er, at alle fremover skal have LED lys.

I skrivende stund er der monteret LED lys i 10 store lamper.

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

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 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 udarbejdet en vedligeholdelsesplan for perioden 2025 – 2035, som kan ses på foreningens hjemmeside.

Indbrud/indbrudsskader/hærværk:

Vi har heldigvis ikke haft indbrud i Lyng Søpark i beretningsperioden, men vi skal stadig holde godt øje med hinandens huse.

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

Containerplads / "Affalds-øen":

Vi må konstatere, at "Affalds-øen" fortsat 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.

Det betyder blandt andet, at alle vinduer og døre bliver malet i 2026, som er en fortsættelse af det arbejde, der blev påbegyndt i 2025.

Arbejdet forventes påbegyndt i april måned.

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 skader, der skal repareres, når vejret tillader det.

Der vil også i det kommende år blive sat yderligere zink på en eller flere murkroner.

Sommerfest og vinterfest:

Sommerfest:

Vores sommerfest 2025 blev afholdt den 6. september i Maglevangens fælleshus. Hyggeligt arrangement med dejlig mad. Tak til Bente E. og festudvalget.

Vinterfest:

Vores vinterfest 2026 blev afholdt den 14. 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 år været udført af foreningens bestyrelse, og foreslås på generalforsamlingen i 2026 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 har i beretningsperioden, som løber fra sidste generalforsamling til nu, ikke været huse til salg.

Interesseliste:

Der er rigtig mange, som ønsker optagelse på vores interesseliste og pt. har vi 134 noteret på listen.

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

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.

Økonomi/banklån:

Omlægningen af vores lån i 2025 har været en positiv oplevelse, idet vores renteudgifter er faldet ganske betydeligt, ligesom vi nu også afdrager på vores gæld.

Vores regnskab og resultater vil blive gennemgået af kassereren på generalforsamlingen.

Fjernvarme:

Bestyrelsen i Lyngesøpark Fjernvarme arbejder stadig på at få etableret fjernvarme i Lyngesøpark, men projektet er stadig i en opstartsfasen med mange undersøgelser og dialog med Allerød kommune.

Der blev senest udsendt nyhedsbrev fra Lyngesøpark Fjernvarme i december 2025 og dette brev blev rundsendt til alle i Lyngesøpark med Nyhedsbrev nr. 155.

Bestyrelsen i Lyngesøpark kan derfor ikke bidrage med noget nyt.

Afslutning:

I beretningsåret 2025/2026 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 2026/2027, såfremt vi fortsat får mandat til det.

Med disse bemærkninger vil jeg overgive beretningen til generalforsamlingens behandling.

Formandens beregning blev enstemmigt vedtaget.

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

Årsrapporten/regnskabet er udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Kasser Kim Stage gennemgik rapporterne, som udviste et underskud på kr. 213.366, hvilket primært skyldes omkostninger i forbindelse med omlæg af det tidligere lån. Den på sidste generalforsamling vedtagne forhøjelse af boligafgiften, slog også først igennem fra 1.juli 2025. Det blev ligeledes oplyst, at udgift dækning til bestyrelsen var indeholdt i posten kontorhold i note 6.

Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

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

Driftsbudget for 2026 blev godkendt. Boligafgiften er således fortsat for små huse kr. 8.287 og store huse kr. 9.470.

Kim gjorde opmærksom på, at efter aftale med revisor skulle generalforsamlingen se bort fra budgetposterne under aktiver og passiver, idet der dels var fejl, og dels gav det ikke mening af medtage disse budgetposter. Fremadrettet vil disse ikke blive medtaget i budgettet.

Claus Gram-Hanssen udtrykte ønske om, at budgetteret afdrag fremover fremgik af budgettet ligesom Claus også mente at budget til vedligehold var sat (for) højt. Formanden gjorde opmærksom på, at der var ønske om ret så store renoveringer, og at det var årsagen til det budgetterede beløb.

Driftsbudget og uændret boligafgift blev enstemmigt vedtaget.

5. Indkomne forslag.

Bestyrelsens forslag blev gennemgået, og enstemmigt vedtaget med nedenstående formulering, som fremover vil fremgå af Husorden.

KOMMUNIKATION

Foreningens hjemmeside kan i begrænset omfang bruges af alle, som vil læse om foreningen og vil i kontakt med bestyrelsen f.eks. i forbindelse med opskrivning på vores interesseliste. Alle andelshavere kan ved brug af den udleverede adgangskode komme ind på mange flere oplysninger, bl.a. informationer som tidligere var i husmapperne samt mail- og telefonliste. Foreningens mail- og telefonliste er indsamlet til administrations- og foreningsformål (indkaldelser til generalforsamlinger, nyhedsbreve samt vedligeholdelsesarbejder mv.). Brug af listen til politisk propaganda samt andet materiale der ikke er relevant for foreningen, er et brud på formålet med indsamlingen af personoplysningerne (e-mailadresserne) og er derfor i strid med databeskyttelsesforordningen (GDPR). Uanmodede elektroniske henvendelser med politisk og andet ikke foreningsrelateret indhold kan betragtes som spam. Bestyrelsen har ansvar for at forvalte foreningens kommunikationskanaler efter gældende regler, hvorfor misbrug af foreningens mailliste ikke er tilladt.

6. Valg til bestyrelsen.

- Torben Damgaard blev enstemmigt genvalgt som formand
- Kim Stage blev genvalgt
- Bente Erichsen blev genvalgt
- Karen Østergaard Pedersen blev valgt
- Birgitte Bang blev valgt som suppleant

7. Valg af administrator

- bestyrelsen påtager sig fortsat arbejdet.

8. Valg af revisor

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

9. Eventuelt.

Gert Selbach udtrykte ønske om, at der blev lagt fliser i gennemgangen ved Nr. 28. Umiddelbart var bestyrelsen imod, da man frygtede, det kunne opfordre knallerter mv til at køre hurtigt igennem, til fare for beboerne i primært L28.

Gert blev opfordret til i stedet at indsende sit forslag til næste generalforsamling, da der ikke kan stemmes under eventuelt.

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

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

Mødet afsluttet med smørrebrød og øl/vand/vin.

Jan Dalgaard Pedersen

Dirigent

Kim Stage

Sekretær/Kasserer

Torben Damgaard

Formand

John Stistrup

Næstformand

Birgitte Bang

Medlem

Bente Erichsen

Medlem

Lynge Søpark Seniorandelsboligforening

Tillæg til referat fra generalforsamling den 23. april 2026

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.....	1.034	kr. pr. m2
----	---------------------------	-------	------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi.....	8.225	pr. m2
K2	Gæld - omsætningsaktiver.....	18.346	pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi.....	26.570	pr. m2

Vedligeholdelse

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

Friværdi

P1	Friværdi..... (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	30%	
----	--	-----	--