



A/B Lykkebækparken I

Referat af ordinær generalforsamling tirsdag den 24 februar 2026 kl. 18:00

Generalforsamlingen blev afholdt i fælleshuset, Lykkebækparken 111.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Dagsorden ifølge vedtægter:

1. Valg af dirigent, referent samt to stemmetællere.
2. Bestyrelsens beretning 2025.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2025, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
Bestyrelsen forslår at beholde andelskronen uændret på 9,5000.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2026 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Grundejerforeningen Lykkebækparken
 - Beretning - er vedlagt indkaldelsen.
 - Forelæggelse af årsregnskab 2024/2025 til godkendelse - er vedlagt indkaldelsen.
 - Forelæggelse af budget 2024/2025, herunder medlemsbidrag, til godkendelse.
 - Eventuelle forslag vedr. grundejerforeningen.
6. Valg til Grundejerforeningen: Bestyrelsen anbefaler Joan Thorsøe nr. 99 for 1 år. der er en plads ledig foruden Joan Thorsøe.
 - Ligeledes er suppleantposten på valg. kirsten Olsen modtager genvalg.
 - Preben er på valg for en 1-årig periode som intern revisor. Preben er villig

genvalg.

7. Forslag. Samtlige forslag er vedlagt indkaldelsen i sin helhed.

8. Valg til bestyrelse:

- Formand Henny Jeppesen er på valg for en 2-årig. Henny Zahle Jeppesen modtager genvalg.

- Bestyrelsesmedlem Mette Billeskov er på valg for en 2-årig periode. Mette Billeskov modtager genvalg.

9. Valg af suppleant

- Jeanette Frandsen og Hanne Andersen er begge på valg for en 1-årig periode.

Jeanette Frandsen og Hanne Wagner Andersen modtager genvalg

10. Valg til Aktivitetsudvalget:

Vi opfordrer flere til at stille op i dette udvalg

11. Udlejning af fælleshus: Lizzi er villige til genvalg.

12. Valg af administrator: Bestyrelsen anbefaler Boligexperten.

13. Valg af revisor: bestyrelsen anbefaler Data Revision.

14. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 29 andele af 37 mulige, heraf 2 ved fuldmagt. Endvidere var Boligexperten administration A/S repræsenteret ved administrator Emil Lundegaard Mortensen herefter omtalt EMO.

Foreningens formand Henny Jeppesen bød velkommen og foreslog administrator EMO som dirigent og referent.

Ad. 1 - valg af dirigent og referent

EMO blev enstemmigt valgt som dirigent og referent. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og beslutningsdygtig jf. foreningens vedtægter og godkendte dagsordenen.

Andelshavere fra nr. 90 og 81 blev valgt som stemmetællere.

Ad. 2 – Bestyrelsens beretning

Foreningens formand fremlagde bestyrelsens beretning, denne er vedlagt nærværende referat.

En andelshaver spurgte ind til hvilke skader der var tale om, hertil forklarede bestyrelsen at det var pludseligt opståede skader.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad. 3 – Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen.

EMO gennemgik årsregnskabet for 2025 og andelskroneberegningen.

Regnskabet udviste et negativt resultat på kr. -997.586 før rente og bidragsydelse på foreningens prioritetslån og kr. -1.313.726 efter afdrag på prioritetsgæld.

Andelskronen foreslås til 9,500 hvilket er en uændret andelskrone fra sidste års andelskrone.

De individuelle værdier kan ses i regnskabets side 24.

Efter enkelte bemærkninger blev årsregnskabet - herunder den foreslåede andelskrone, samt det forbehold at foreningen fortsat har fastholdt vurdering - sat til afstemning og vedtaget med 23 for stemmer.

Bestyrelsen fortalte at blandt andet de realiserede gas udgifter var noget højere, da deres serviceaftale med Bosch blev bogført og realiseret i 2025 da foreningen er gået over til fjernvarme.

Ligeledes var der en snak om reserverne, og påvirkningen af disse i forbindelse med fjernvarmeprojektet. Fjernvarmeprojektet samt parkeringspladserne havde i 2025 en negativ påvirkning af egenkapitalen på kr. -1.281.319. For at undgå at andelsværdierne skulle tage samme fald, er reserverne nedskrevet med samme beløb og overført til egenkapitalen.

En andelshaver spurgte ind til foreningens forsikringspolice og om foreningen var dobbeltforsikret. Hertil svarede administrator at det mente han bestemt ikke, men ville selvfølgelig tjekke op på dette. *Foreningen er ikke dobbelt forsikret.*

Foreningen har en forsikringsmægler ved navn Howden, der har tegnet Ulykkesforsikring, arbejdsforsikring, bygningsforsikring, ansvarsforsikring (bestyrelsesansvar) samt glasforsikring.

Årsregnskabet blev herefter bragt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad. 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

EMO gennemgik budget 2026. Budgettet udviser et negativt driftsresultat på kr. -111.631.

Budget 2026 indeholder en uændret boligafgift.

Administrator gjorde opmærksom på de nye og forhøjede poster som forårsager et negativt resultat, herunder bestyrelsesgodtgørelse på kr. 31.500, fest kr. 41.000 og en vedligeholdelsesrapport til kr. 27.500

En andelshaver spurgte til bestyrelsesgodtgørelsen og om suppleanterne ligeledes skulle have godtgørelsen, og om de måtte det.

Administrator sagde at der var budgetteret samtlige bestyrelsesmedlemmer og suppleanter fik en godtgørelse på kr. 4.500

Bestyrelsesgodtgørelsen kan ligeledes gives til suppleanter jf. ligningslovens §7.

Efter enkelte bemærkninger blev budgettet sat til afstemning og vedtaget med 26 stemmer for, 1 blank og 2 imod.

Ad. 5 – Grundejerforeningen Lykkebækparken

Beretning, regnskab og budget blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 6 – Valg til Grundejerforeningen Lykkebækparken

Joan Thorsøe blev genvalgt ved applaus.

Kirsten blev genvalgt som suppleant.

Preben Eriksen blev genvalgt som revisor ved applaus.

Ad. 7 forslag

Forslag 7.1

Bestyrelsen ønsker at markere at Lykkebækparken afd.1 har 40-års jubilæum i maj 2026, hvorfor bestyrelsen ansøger/anmoder om et forslag på 1.000 kr. pr. bolig = 37.000 kr. til afholdelse af jubilæumsfest.

Forslaget blev bragt til afstemning og vedtaget med 27 for. 1 blank og 1 imod.

Forslag 7.2

Forslag vedr. firmabiler på parkeringspladsen Det er ved at være svært at finde en parkeringsplads til sin privat bil på parkeringspladsen, hvorfor bestyrelsen ønsker debat og beslutning om firmabiler med gule plader fremadrettet ikke holder på parkeringspladsen, men finder andre parkeringsmuligheder i nærheden. Ifølge dansk lovgivning har ejeren af en privat ejendom ret til at opstille egne regler for parkering, hvorfor det er muligt at komme med dette forslag til afstemning.

Der var en længere debat og for og imod, hvor efter bestyrelsen valgte at trække forslaget.

Forslag 7.3

Bestyrelsens forslag vedrørende vedligeholdelsespligten er vedlagt nærværende referat.

En andelshaver gjorde opmærksom på at denne vedtægtsændring allerede var vedtaget, hvorfor den blot skulle skrives ind.

Dirigenten gav andelshaver ret.

Bestyrelsen sørger for at renskrive vedtægterne.

Forslag 7.4

Andelshaver Pernille Skaftes forslag om ændring af vedtægternes §13 er vedlagt nærværende referat.

Der var ikke meget debat hvorfor forslaget blev bragt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Forslag 7.5

Jeg vil stille forslag, om at give Agnes Kraul (formand afd. 2) en erkendelse, for hendes enorme hjælp til os i afd. 1, ved implementering af fjernvarmen.

Forslag: blomstergavekort på kr. 800,00 til 1000,00

Administrator satte mandatet til kr. 1.000,00

Forslaget blev bragt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Forslag 7.6

Andelshaver Joan Thorsøe forslag vedrørende ændring af foreningens husorden er vedlagt nærværende referat.

Forslaget blev bragt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad. 8 Valg til bestyrelsen

Formand Henny Jeppesen var på valg for en 2-årig periode og modtog genvalg. Henny Jeppesen blev valgt ved applaus.

Bestyrelsesmedlem Mette Billeskov var på valg for en 2-årig periode og modtog genvalg. Mette Billeskov blev valgt ved applaus.

Ad. 9 Valg af suppleant

Suppleanterne Jeanette Frandsen og Hanne Andersen var begge på valg for en 1-årig periode og modtog genvalg. Jeanette Frandsen og Hanne Andersen blev begge valgt ved applaus.

Bestyrelsen ser herefter ud som følger:

Formand	Henny Zahle Jeppesen	på valg 2028
Næstformand og Kasser	Majbrit Eriksen	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem	Lise Mark	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem	Merete Raith	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem	Mette Billeskov	på valg 2028
Suppleant	Jeanette Frandsen	på valg 2027
Suppleant	Hanne Wagner Andersen	på valg 2027

Ad. 9 – Valg til aktivitetsudvalget

Her var der ingen der meldte sig.

Ad. 10 - Valg af administrator – I dag v/Boligexperten Administration A/S

Boligexperten blev genvalgt som administrator.

Ad. 11 - Valg af revisor – I dag v/Datarevision.

datarevision blev genvalgt.

Ad. 12 – Eventuelt

En andelshaver gjorde opmærksom på at hun fortsat syntes at både foreningens egen hjemmeside samt probø er uoverskuelig.

Administrator vil kigge denne igennem, og sortere.

En andelshaver gjorde opmærksom på at valuarvurderingen var taget direkte fra Lykkebækparken II og bedte administrator tjekke op på dette.

Efter gennemgang give administrator medhold i at der er kvm. Der er forkert registreret i valuarvurdering kontra revisors regnskab.

Dog er dokumenter, regnskaber og udgifter der bygger på valuarvurderingen korrekte. Dog skal dette nævnes ved næstkommende rapport.

Der var en løs snak om lade standere, hegn mod nabo og hvor meget det nye parkeringsareal ville give af parkeringspladser.

Til sidst skulle der lyde en stor tak til bestyrelsens arbejde.

Da der ikke forekom yderligere takkede EMO for god ro og orden kl. 19.57 og afsluttede generalforsamlingen.

Referatet underskrives digitalt.

Bestyrelsens beretning

Generalforsamling – Lykkebækparken afd. 1

26. februar 2026

Generalforsamlingen i februar 2025 var mildest talt lidt turbulent. Der var ingen, der meldte sig til bestyrelsen, og Emil sagde, at vi godt måtte fortsætte med kun tre personer. Jeg sad og tænkte, om jeg mon var for gammel til at melde mig – men sagde ja til at være formand, hvis to andre også ville. Jeg kiggede på Lise, Lise kiggede på Majbrit, og sådan fik vi en ny bestyrelse.

Det er ikke bare lige at være bestyrelse, og der er mange ting, vi stadig er ved at lære. Men vi gør det så godt, vi kan.

Der har været to vandskader, og den ene er desværre endnu ikke helt færdig. Mange beboere har haft vandproblemer, især dem der vender mod syd og bor på 1. sal. Det tog lang tid, før tømrerne kom, og det beklager vi. Mureren har dog været forbi og ordnet revner i soklerne. Forsinkelsen skyldtes Virum, som var længe om at reagere.

Vi har derfor valgt at prøve et nyt firma, **De Friske Håndværkere**, og håber, at det vil fungere bedre fremover.

Fjernvarmen har også fyldt en del. Flere har haft vand i bunden af skabene, og det er samtidig blevet dyrt. Gaspriserne er dog også steget. Der bliver lavet en evaluering til sommer, og der er også nogle småting i området, som skal kigges på.

Hvis der opstår problemer med jeres fyr, skal Fjernvarme kontaktes direkte.

På grund af **forskellige synspunkter** valgte den tidligere bestyrelse at gå af. Derfor blev der holdt en ekstraordinær generalforsamling den 26. august 2025. Her blev der ryddet op, og der blev valgt en ny bestyrelse med fem medlemmer samt to suppleanter. Det er rigtig rart nu at være fuldtallige.

Vi har fået rensset tagrenderne, og siden har vi haft fokus på parkering og manglen på parkeringspladser. I forbindelse med den nye parkeringsplads meldte følgende sig til arbejdsgruppen:

Charlotte (90), Kim (83), Martin (78), Preben (98) og Lise (92).

Der er også en anden gruppe, hvor Jannick (109) og Michael (81) indhenter tilbud på vinduer og døre.

Det videre forløb afhænger af, hvad vedligeholdelsesplanen viser.

Grøn dag afholdes den 30. maj. Kirsten og Søren står igen for indkaldelse m.m., og resten af os hjælper til. Det er til glæde for os alle.

Joan står for affaldscontainerne. Husk venligst ikke at overfylde dem, da de ellers ikke bliver tømt. Mange er gode til at sortere, men der smutter desværre lidt indimellem.

Vi har også haft udfordringer med gartnerne, men det tager grundejerforeningen sig af.

Tak til de frivillige

Bestyrelsen vil gerne sige en stor og oprigtig tak til alle de frivillige, som har givet en hånd med i årets løb. Jeres tid, engagement og hjælpsomhed betyder rigtig meget for fællesskabet i Lykkebækparken. Uden jeres indsats – både de store og de små opgaver – ville mange ting ganske enkelt ikke kunne lade sig gøre. Det viser tydeligt, hvor meget vi kan, når vi hjælper hinanden.

Frivillige: Bianca, Conny, Kim, Søren, Kirsten, Lizzi (fælleshuset), Hanne, Joan, Jannick, Michael, Charlotte, Kim, Martin, Preben og Lise.

Tusind tak for jeres hjælp og opbakning.

Det var det vigtigste om, hvad der er sket. Som sagt har vi gjort vores bedste hele vejen igennem.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Forslag til generalforsamlingen

Forslag 1

Forslag nr. 1 - afstemning og beslutning på generalforsamlingen den 24. februar 2026. Bestyrelsen ønsker at markere at Lykkebækparken afd.1 har 40-års jubilæum i maj 2026, hvorfor bestyrelsen ansøger/anmoder om et forslag på 1.000 kr. pr. bolig = 37.000 kr. til afholdelse af jubilæumsfest. Bestyrelsen

Forslag nr. 2 - afstemning og beslutning til generalforsamlingen den 24. februar 2026. Forslag vedr. firmabiler på parkeringspladsen Det er ved at være svært at finde en parkeringsplads til sin privat bil på parkeringspladsen, hvorfor bestyrelsen ønsker debat og beslutning om firmabiler med gule plader fremadrettet ikke holder på parkeringspladsen, men finder andre parkeringsmuligheder i nærheden. Ifølge dansk lovgivning har ejeren af en privat ejendom ret til at opstille egne regler for parkering, hvorfor det er muligt at komme med dette forslag til afstemning.

Forslag nr. 3 - afstemning og beslutning på generalforsamlingen den 24. februar 2026.

Forslag til ændringen af vedtægternes §9 stk. 1 (gasfyr)

Nuværende ordlyd:

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af gasfyr (ikke vandsiden), fælles forsynings- og afløbsledninger (udendørs - fra

boligens egen kloak) og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige

døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af

bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve, køkkenborde, hårde

hvidevarer og postkasser. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som

skyldes slid og ælde.

Ændres til:

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, **inkl.**

vedligeholdelse af fjernvarmeunit, fælles forsynings- og afløbsledninger (udendørs - fra

boligens egen kloak) og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige

døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af

bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve, køkkenborde, hårde

hvidevarer og postkasser. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som

skyldes slid og ælde.
Bestyrelsen

Forslag 4

Forslag til ændring af vedtægt §13, Overdragelse, (2), A)

Nuværende ordlyd:

Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand og folkeregisteradresse med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen, eller ved bytning inden for andelsboligforeningen.

Forslag til ny ordlyd:

Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker til børn, børnebørn, hel- eller halvøskende (samme mor og/eller far), forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand og folkeregisteradresse med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen, eller ved bytning inden for andelsboligforeningen.

Begrundelse:

Jeg mener, at tilføjelsen af hel- og halvøskende (samme mor og/eller far) er en fornuftig og naturlig opdatering af listen over dem som man kan overdrage til frit.

Pernille Skafte Larsen, nr. 73

Forslag 5

Forslag til ordinær generalforsamling 24.februar 2026

Jeg vil stille forslag, om at give Agnes Kraul (formand afd. 2) en erkendelse, for hendes enorme hjælp til os i afd. 1, ved implementering af fjernvarmen.

Forslag: blomstergavekort på kr. 800,00 til 1000,00

Med venlig hilsen

Joan Thorsøe

Lykkebækparken 99

13.februar 2026

Forslag 6

Forslag til ordinær generalforsamling

24. februar 2026

Punkt i husorden.

Parkering og Motorkørsel

Parkering af personbiler og motorcykler skal ske på parkeringspladsen. (Den må kun benyttes af indregistrerede køretøjer). **Der blev på generalforsamlingen 12.marts 2012 enstemmigt vedtaget,**

samarbejde med CITYPARKERINGSSERVICE. Der er udleveret p. tilladelser til hver bolig samt gæstekort kan rekvireres. Større både samt lastbiler (egenvægt over 3500 kg) må ikke placeres på parkeringspladsen, jfr. Lokalplan § 9.3. Dette gælder tillige trailere og campingvogne.

Parkering i boliggaderne og på torvet er kun tilladt ved nødvendig af- og pålæsning.

Ændres til:

Parkering og Motorkørsel

Parkering af personbiler og motorcykler skal ske på parkeringspladsen. (Den må kun benyttes af indregistrerede køretøjer). Der blev på generalforsamlingen 12.marts 2012 enstemmigt vedtaget samarbejde med et parkeringsservicefirma. Der er udleveret 1 stk. p. tilladelse til hver bolig, der kan rekvireres håndværkerkort.

Større både samt lastbiler (egenvægt over 3500 kg) må ikke placeres på parkeringspladsen, jfr. Lokalplan § 9.3. Dette gælder tillige trailere og campingvogne.

Parkering i boliggaderne og på torvet er kun tilladt ved nødvendig af- og pålæsning.

Med venlig hilsen

Joan Thorsøe

Lykkebækparken 99

13.februar 2026

List of Signatures, page 1/2

Henny Jeppesen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Henny Zahle Jeppesen
Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af A/B Lykkebækparken I (530)
ID: 87d94f62-807d-4a32-8ffe-43a03fddaf4e
Tidspunkt for underskrift: 2026-03-20 10:32
Underskrevet med MitID

Majbrit Eriksen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Majbrit Eriksen
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Lykkebækparken I (530)
ID: a6fc6fd3-beac-472f-b066-580df24c65f1
Tidspunkt for underskrift: 2026-03-19 11:22
Underskrevet med MitID

Mette Lundgren Billeskov

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Lykkebækparken I (530)
ID: 0d6b9f8d-7310-4650-9a7a-243c57d38fc0
Tidspunkt for underskrift: 2026-03-16 14:59
Underskrevet med MitID

Merete Guri Raith

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Merete Guri Raith
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Lykkebækparken I (530)
ID: c26926a2-78a1-417d-8101-961d279c2e49
Tidspunkt for underskrift: 2026-03-16 16:15
Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

List of Signatures, page 2/2

Lise Mark

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Anne-Lise Pia Mark
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Lykkebækparken I (530)
ID: ada33efe-cc07-4a9d-b1ca-311a55c8d8c6
Tidspunkt for underskrift: 2026-03-23 14:42
Underskrevet med MitID

Emil Mortensen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Emil Lundegaard Mortensen
Rolle: Dirigent, Referent
ID: f6980e63-d03a-494b-9582-4bf7ac0bb280
Tidspunkt for underskrift: 2026-03-17 08:43
Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: 68a7559c-8d28-4d7d-8a71-c24c955a1927