

EJERFORENINGEN LYNGBY ATRIUM PARK

Bestyrelsen indstiller Helle Thomasen som 1. suppleant for et år.

10. Valg af revisor

Bestyrelsen indstiller Beierholm Revisionspartnerselskab

11. Eventuelt

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Bestyrelsens beretning for 2025

Indledning

Året 2025 har været præget af flere store projekter, men særligt færdiggørelsen af altanprojektet i 29 C har fyldt meget i bestyrelsens arbejde. Ligeledes har arbejdet med udskiftningen af de ud- og indvendige altanfuger krævet en del arbejde.

I løbet af året har bestyrelsen afholdt 11 bestyrelsesmøder plus diverse udvalgsmøder. Bestyrelsen har udsendt 7 nyhedsbreve, hvor vi har orienteret alle beboere om tiltag, projekter og igangværende arbejder i foreningen.

Økonomi

Regnskabet for 2025 viser et underskud på 323.743 kr., hvilket er ca. 105.000 mere end det budgetterede underskud på 218.200 kr. Afvigelsen skyldes primært forhøjelse af renovationsudgifterne som der ikke var budgetteret med samt udgifter til udskiftning af tagrende ud mod Kanalvej. Derudover er udgifter til elektriker samt VVS været højere end forventet. Underskuddet finansieres via egenkapitalen.

På baggrund af de øgede udgifter og af hensyn til foreningens fremtidig økonomi foreslås det at fællesudgifterne og indbetalingen til opsparingsfonden sættes op med 10 % svarende til i alt ca. 230 kr. pr. lejlighed pr. måned. For 2026 er der budgettet med et lille overskud på 19.200 kr. hvis de fremsatte forslag vedtages på generalforsamlingen

Aktiviteter og projekter

I løbet af året har bestyrelsen gennemført nedenstående væsentlige aktiviteter og projekter:

- **Altanrenovering 29 C**

Altanrenoveringen i 29C blev afsluttet i april 2025. Det viste sig heldigvis, at betonen var i tilstrækkelig god og stærk stand, så en total udskiftning af altanen ikke var nødvendig. Den samlede udgift til renoveringen udgjorde ca. 600.000 kr., fordelt over 2024 og 2025. Med den viden vi har i dag, kunne udgiften muligvis have været mindre, men bestyrelsen havde vanskeligt ved at handle anderledes, da alle rådgivere og analyser på daværende tidspunkt anbefalede en fuldstændig udskiftning af altanen.

- **Udskiftning af udvendige altanfuger**

Som led i foreningens vedligeholdelsesplan er de udvendige (lodrette) altanfuger blevet udskiftet. Arbejdet blev gennemført for at sikre bygningens fortsatte holdbarhed og for at forebygge fugtskader.

- **Udskiftning af de indvendige altanfuger**

På generalforsamlingen i 2025 blev det besluttet, at ansvaret for vedligeholdelsen af de indvendige altanfuger overgik fra de enkelte ejere til foreningen. Bestyrelsen iværksatte herefter udskiftningen i august, hvor cirka to tredjedele af altanfugerne blev fornyet. De resterende altanfuger forventes udskiftet i april, når adgangsforholdene er på plads.

EJERFORENINGEN LYNGBY ATRIUM PARK

- **Nye vedtægter**
De nye vedtægter, som blev vedtaget på sidste generalforsamling, er nu blevet tinglyst. [Vedtægterne](#) ligger tilgængelige på foreningens hjemmeside, hvor alle medlemmer kan finde dem.
- **Opdatering af vedligeholdelsesplanen**
Foreningens [vedligeholdelsesplan](#) er blevet opdateret i løbet af året. Opdateringen indeholder ikke de store overraskelser og bekræfter overordnet set det forventede niveau for kommende vedligeholdelsesopgaver. Hele planen ligger tilgængelig på foreningens hjemmeside
- **Beplantningen ved opgang H og K**
Beplantningen ved opgang H og K er blevet udskiftet, hvilket har givet et pænere og mere velholdt udtryk omkring ejendommen.
- **Afholdelse af "Mød din nabo"-arrangement**
I august afholdt vi igen arrangementet *Mød din nabo*, som i år havde rekordstor tilslutning. Endnu en gang var vi heldige med vejret, og arrangementet blev en stor succes. Bestyrelsen håber på en gentagelse i år.
- **Vandskader**
Vi har desværre haft nogle vandskader som følge af utætte altanfuger. Disse hændelser bekræfter os i, at det var på høje tid, at fugerne blev udskiftet.

Opgaver frem til marts 2026

Opgaverne i starten af 2026 har koncentreret sig om nedenstående:

- Færdiggjort arbejdet med udskiftningen af de indvendige altanfuger.
- Fejlsøgning af varme anlæg
- Finde ny vicevært
- Udarbejde forslag til ny husorden
- Retningslinjer for opsætning af ladestander

Vi ser frem til at fortsætte arbejdet med at forbedre ejendommen og skabe de bedste rammer for beboerne.

Vi takker alle for deres engagement og ser frem til et nyt år med samarbejde og udvikling.

Bestyrelsen
Lyngby Atrium Park

Forslag fra bestyrelsen om forhøjelse af fællesbidraget og bidrag til opsparingsfond

Baggrund:

Bestyrelsen foreslår, at det månedlige fællesbidrag og bidrag til opsparingsfonden forhøjes med 10% lig med 195,44 kr. årligt pr. fordelingstal. For en gennemsnitlig lejlighed svarer dette til ca. 230 kr. pr. måned.

Begrundelse:

Forhøjelsen foreslås for at sikre foreningens fortsatte økonomiske stabilitet samt for at imødekomme øgede udgifter til vedligeholdelse af ejendommen samt generelle prisstigninger.

Forslag til beslutning:

Generalforsamlingen godkender, at fællesbidraget forhøjes med 10% eller 195,44 kr. årligt pr. fordelingstal med virkning fra **1. januar 2026**

Bestyrelsen anbefaler forslaget til vedtagelse.

Forslag til revideret Husorden

Baggrund:

Bestyrelsen foreslår, at LAP Husorden af april 2025 revideres til vedlagte Husorden april 2026.

Begrundelse:

LAP husorden april 2025 forslås revideret, så der skabes sammenhæng til de opdaterede vedtægtsændringer godkendt på Generalforsamlingen 2025.

Der er som udgangspunkt ikke foretaget indholdsmæssige ændringer.

Husordenen er desuden redigeret for at gøre den mere enkel og overskuelig. Emnerne er nu opstillet i alfabetisk rækkefølge, og der er foretaget enkelte sproglige justeringer samt opdateringer som følge af ændrede regler (fx vedrørende affaldssortering og cykelrum).

Forslag til beslutning:

Generalforsamlingen godkender det reviderede forslag til Husorden af april 2026 som fremlagt på generalforsamlingen 14. april 2026.

Lyngby Atrium Park

Husorden

EJERFORENINGEN LYNGBY ATRIUM PARK



Husorden for Lyngby

Atrium Park

Revideret udkast 13-02-2026

Husordenen er vedtaget på ejerforeningens generalforsamling.

Husordenen gælder for ejerforeningens medlemmer, deres beboere og gæster, ejerlejlighedernes lejere og deres eventuelle gæster, håndværkere, hjemmehjælpere med mere. Medlemmerne af ejerforeningen er forpligtet til at sørge for, at husordensreglerne overholdes.

Affald

- Affaldsskakterne i opgangen må kun benyttes til **restaffald**.
- Ved nedkastning af affald, skal der bruges affaldsposer, som kan lukkes forsvarligt, og som er stærke nok til, at de ikke går i stykker ved nedkastning.
- Det henstilles, at der ikke nedkastes affald i tidsrummet kl. 23-7.

EJERFORENINGEN LYNGBY ATRIUM PARK

- Til **madaffald** skal anvendes specielle madaffaldsposer, som findes i alle skatrum. Poser med madaffald må ikke nedkastes i skakten, men skal i opgangens skatrum (1. dør th for indgangsdøren) eller i affaldsbygningen.
- **Øvrigt affald** skal sorteres og placeres i de relevante containere i affaldsbygningen ved opgang K (adgang via hoveddørsnøgle). Ejerforeningens og Lyngby-Taarbæk kommunes anvisninger til sortering skal følges.
- **Batterier og farligt affald** skal afleveres i aflåst skab i affaldsbygningen. Kode til skabet er: 8888.
- Det er ikke tilladt at efterlade affald på gulvet eller ovenpå containerne i affaldsbygningen.
- Storskrald /byggeaffald/hårde hvidevare/juletræ mv. som ikke kan betragtes som dagrenovation, skal ejerne selv bringe til genbrugspladsen på Firskovvej.
- Affald så som storskrald og byggeaffald, der er anbragt eller afleveret i strid med husorden, bliver bortkørt for ejers regning.
- Haveaffald afleveres i container mærket "Haveaffald". Bemærk at Lyngby-Taarbæk Forsyning ikke afhenter haveaffald i perioden fra 1. december til 28. februar. Hvis du i denne periode har haveaffald, og containerne til haveaffald er fyldte, kan haveaffaldet midlertidigt bortskaffes i containerne mærket "Restaffald".

Akutte skader

Ejer er ansvarlig for at ringe til akuttelefon (se information på opslagstavle i opgang), med henblik på at få stoppet/begrænset skaden hurtigst muligt. Samtidig skal ejer informere bestyrelsen på mail: lyngby.atriumpark@gmail.com.

Altaner

- Ejers vedligeholdelsespligt fremgår af punkt 28 i Vedtægterne, hvortil der henvises.
- Altanerne skal være velholdte og ryddelige således, at de ikke fremstår skæmmende for naboer og fællesskabet.
- Ejer har pligt til løbende at vedligeholde altanen og male træværk, døre, vinduer. Farvevalg efter bestyrelsens anvisninger er RAL 9010.
- Altanerne må ikke anvendes til opmagasinering af diverse effekter.
- Tørring af tøj på altanerne må finde sted i det omfang, det kan ske, uden at tøjet er synligt udefra.
- Afløb fra altankasserne må ikke blokeres i siderne ind mod naboerne.
- Ved lægning af fliser eller trægulv skal der sikres mulighed for rengøring, og at vand fra altankasser eller gulv frit kan løbe ned i afløbsrenderne. Der skal endvidere være adgang til fuger langs væg til nabo og altanens midter-fuger.
- Opsætning af markiser skal godkendes af bestyrelsen og må alene udføres i råhvide farver af hensyn til helhedsindtrykket. Vedligeholdelse af markise påhviler ejer.
- Der må ikke opføres altan-inddækning uden kommunens og bestyrelsens tilladelse.
- Vedligeholdelse af altan inddækning påhviler ejer af lejligheden.
- Fastmonteret solafskærmning (gardin, persienne) må kun monteres på de inddækkede altaner (indvendigt), og må kun udføres i råhvide farver af hensyn til helhedsindtrykket.
- Der må ikke opsættes nogen form for afskærmning udvendigt på altaninddækningen.

EJERFORENINGEN LYNGBY ATRIUM PARK

- Der må ikke ophænges kulørte lamper i vinduerne eller på altanen, ophænges plakater eller foretages nogen form for bemaling af vinduerne.
- Der kan opsættes julebelysning og anden lejlighedsvis belysning, som ikke må være kulørte eller blinkende – eller i øvrigt være skæmmende.
- Der må ikke opsættes paraboler, antenner og andet lignende udstyr på Lyngby Atrium Parks bygning herunder altaner.
- Det er ikke lovligt, ifølge Lyngby Taarbæk kommune, at opvarme åbne og lukkede altaner. Derfor må der ikke opsættes nogen form varmekilder på altanerne herunder de inddækkede altaner.

Altankasser og beplantning på altaner

- Beplantning på altanen skal holdes indenfor altanens fysiske grænser og må ikke nå ud over altanens areal. Ejer er ansvarlige for regelmæssig vedligeholdelse og beskæring af beplantningen for at sikre, at beplantningen ikke overskrider altanens grænser eller skaber problemer for andre beboere.
- Dødeplanter skal fjernes umiddelbart efter, at de er gået ud
- Det er ejers ansvar at sørge for regelmæssig vedligeholdelse af beplantningen for at undgå skader på bygningen eller gener for naboer.
- Beplantning, der ikke vedligeholdes, herunder døde planter der ikke er fjernet, kan blive beskåret eller fjernet af ejerforeningen efter forudgående meddelelse til ejer, og for ejers regning.

Cykler

- Cykler, knallerter, legeredskaber o. lign. må ikke henstilles i længere tid på fællesarealerne. Eget depotrum eller cykelrummet skal anvendes til opbevaring.

Depotrum/parterre

- Brandfarlige væsker og genstande må ikke opbevares i parterre-rummene udover det af tilladte.

Emhætte

- Ejendommen er udstyret med central ventilation, hvorfor der ikke må tilsluttes emhætte med motor.

Fyrværkeri

- Fyrværkeri må alene affyres på midten af plænen. Der skal være ryddet op senest næste morgen kl. 12.

Fællesarealerne og adgangsveje m.v.

- De indendørs - og udendørs fællesarealer skal altid efterlades ryddelige. Sker dette ikke kan rengøring udføres for ejers regning.
- Brandsikkerheds- og Bygningsreglementet fastslår at ejendommens trapper, repos og øvrige indendørs fællesarealer ikke må anvendes til nogen form for opbevaring herunder af sko og støvler. Der må ligeledes ikke ophænges billeder eller lignende.
- Færdsel på bebyggelsens område med biler, motorcykler, knallerter og cykler skal ske med lav hastighed.

EJERFORENINGEN LYNGBY ATRIUM PARK

- Leg på trapper og parkeringspladser er ikke tilladt.
- Støjende leg, som f.eks. skateboards, er ikke tilladt på bebyggelsens område.

Grill

- Det er ikke tilladt at benytte trækulsgrill på altanerne.

Husdyr

- Tilladte husdyr er reguleret i vedtægternes punkt 32, hvortil der henvises. Ved luftning af husdyr skal disse altid være i snor, og fællesarealer må ikke anvendes som "toilet".
- Al fodring af dyr er forbudt i hele Lyngby Atrium Parks område, inklusive på altaner.

Internet

- I hver lejlighed er der et COAX-kabel, som kan benyttes til internet.

Parkering

- Parkering på bebyggelsens område må kun ske på de afmærkede parkeringspladserne og ikke langs brandvejen (vejen langs opgang A-K).
- Det er ejers ansvar at informere om, at parkering på brandvejen er strengt forbudt. Gæster og håndværkere skal benytte gæsteparkeringen med gæste p-kort eller parkerings app.
- Af- eller pålæsning af materialer er tilladt i maksimalt 15 min.
- Yderligere oplysninger om parkering kan finde på <https://eflap.dk/parkering/>

Støjgener

- En beboer har pligt til at begrænse støj- og lugtgener i ejendommen mest muligt.
- Brug af tv, radio, musikanlæg, musikinstrumenter, maskiner mv. skal ske under behørig hensyntagen til naboer.
- Støjende adfærd herunder høj lyd på tv og høj musik må som udgangspunkt ikke finde sted mellem kl. 21.30 og kl. 7.00. Dette gælder også på altaner og udendørs fællesarealer.
- Støjende adfærd i lejlighederne og på altanerne kan i rimeligt omfang fraviges ved fester og lignende, specielt fredage, lørdage og helligdage. Dette skal dog være varslet senest 4 døgn inden ved opslag i egen og tilstødende opgange.

Støjende arbejder og reoveringer

- Boring og andre støjende arbejder skal foregå med mest mulig hensyntagen til naboerne. Støjende arbejde må kun foregå i følgende tidsrum:
 - Mandag – fredag kl. 08 -18
 - Lørdag, søn- og helligdage kl. 10 –14
- Ved ombygning og reovering henvises til Vedtægterne punkt 28 og Foreningens hjemmeside.
- Ved reovering af lejligheder skal ejerne informere beboerne i opgangen og tilstødende opgange om datoer og tidspunkter for støjende arbejde i god tid forinden.
- Akut opståede bygningsmæssige problemer/skader, som kræver en umiddelbar håndværksmæssig handling er undtaget for ovenstående begrænsninger.
- Renoveringsarbejdet skal tilstræbes at forgå indenfor en tidshorisont af 3 måneder.

EJERFORENINGEN LYNGBY ATRIUM PARK

- I byggeperioden er ejer ansvarlig for regelmæssig rengøring af trappeopgang og elevator. Dette omfatter fjernelse af affald, støvsugning af gulve, aftørring af overflader. Det er således ejers ansvar at sikre, at området altid er rent og indbydende.
- Skader på fællesområder skal straks rapporteres til bestyrelsen på mail: lyngby.atriumpark@gmail.com

Tobaksrygning

- Tobaksrygning i opgange, elevatorer og på indendørs fællesarealer og under parterre er forbudt.

Toilet og bad

- Bleer/bind, vat, plasticposer og lignende må ikke skylles ud i toilettet, men skal forsvarligt pakkes ind og kastes i affaldsskunken.

TV

- I hver lejlighed er der et COAX-kabel, som kan benyttes til tv og internet.
- Ejerforeningen har indgået kontrakt med YouSee om levering af TV Grundpakke, hvor bidraget trækkes sammen med det månedlige ejerforeningsbidrag.

Vedligeholdelsespligt

- Ejerforeningens vedligeholdelsespligt fremgår af punkt 27 i vedtægterne, hvortil der henvises.
- Ejers vedligeholdelsespligt fremgår af punkt 28 i vedtægterne, hvortil der henvises. Ejer er selv ansvarlig for at tilkalde egne håndværkere og få begrænset/stoppet skaden hurtigst mulig.

