Husorden

V. 1.2

1. OKTOBER 2026







Husorden for Ejerforeningen Lyngholm

Formålet med denne husorden er at skabe et stærkt fundament og de bedst mulige rammer for et godt liv for beboerne på Lyngholm.

Indledning

Husorden for Ejerforeningen Lyngholm består af et sæt fælles værdier for vores naboskab samt konkrete regler for udvalgte forhold på Lyngholm.

Reglerne kan løbende justeres og suppleres, så husordenen til enhver tid understøtter en hensigtsmæssig adfærd og bidrager til et godt og trygt liv på Lyngholm.

Forslag til ændringer af husordenen kan sendes til bestyrelsen på kontakt@ef-lyngholm.dk. Forslagene vil løbende blive taget op til vurdering af bestyrelsen.



Værdier

Vis hensyn

Med næsten 200 ejerlejligheder på Lyngholm er vi mange mennesker samlet på ét sted, og den vigtigste værdi er derfor 'Vis hensyn'. Vi bør alle dagligt tænke over, hvordan vores adfærd påvirker vores naboer, og vise hensyn, så alle kan opleve et godt liv på Lyngholm.

'Vis hensyn' gør vi blandt andet ved:

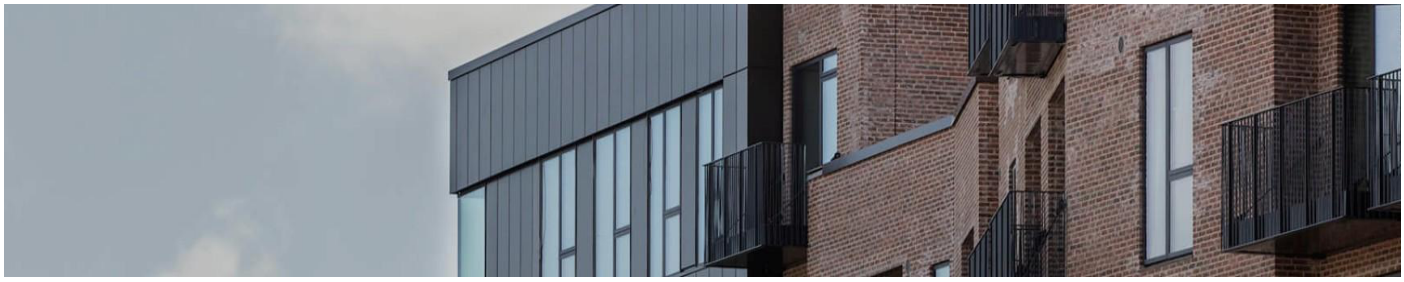
- at respektere forskellige ønsker og behov
- at begrænse støj og andre gener
- at orientere berørte naboer, når vi alligevel får behov for at foretage støjende arbejde eller lignende

Skab fællesskaber

Det gode liv skabes i fællesskab med andre mennesker. Lyngholm bliver således at bedre sted at bo, når vi gør ting sammen, og når vi kommer hinanden ved. Alle beboere opfordres derfor til at skabe og indgå i fællesskaber. Sammen er vi stærkere.

At skabe fællesskaber kan blandt andet være:

- at etablere et kajaklaug
- at nedsætte et sommerfestudvalg og holde en årlig fest sammen
- at etablere et naboværn
- at holde fastelavnsfest for små og store børn



Tag ansvar

Med ejerskabet af en ejerlejlighed følger et ansvar – både i forhold til ejerforeningen, vores ejendom og de andre ejere og beboere. Vi ønsker, at alle er deres ansvar bevidst, og at alle ejere og beboere i det daglige tager ansvar.

'Tag ansvar' gør vi blandt andet ved:

- at passe på tingene, vores ejendom og vores fællesanlæg
- at vedligeholde, gøre rent efter os selv og håndtere affald i henhold til reglementet
- at undgå farlige situationer
- at reagere når uhensigtsmæssige situationer kan forudses
- at agere proaktivt når det tjener vores fælles bedste

Skab tryghed

Tryghed er en af det væsentlige forudsætninger for et godt liv – det gælder også på Lyngholm. Tryghed opstår, når man færdes i kendte rammer i et sikkert miljø og iblandt mennesker, man har kendskab til og forståelse for.

'Skab tryghed' gør vi blandt andet ved:

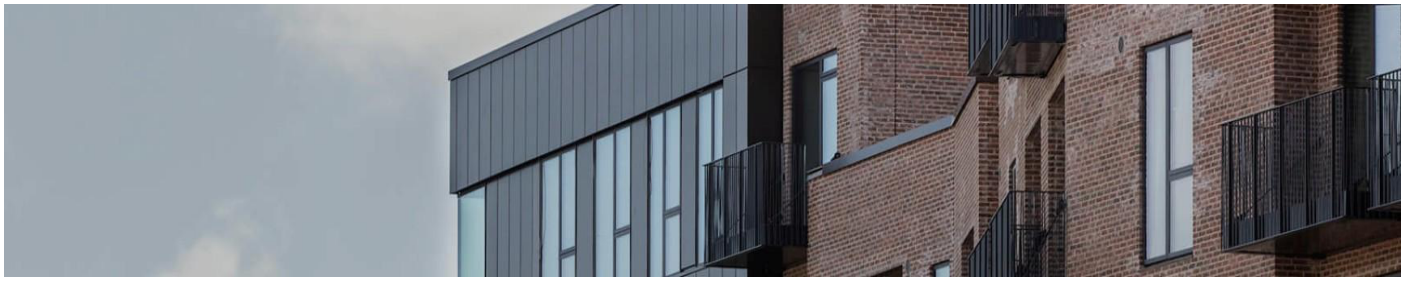
- at mødes i ejerforeningen og behandle relevante emner – store som små
- at sikre fysiske rammer, hvor store og små kan færdes, med lille risiko for at der sker ulykker

Tal med hinanden

Den korteste vej mellem to mennesker er et smil – og et smil er den bedste start på en god samtale. Kommunikation og dialog er det bedste middel til at løse fælles udfordringer og til at skabe god stemning.

'Tal med hinanden' gør vi blandt andet ved:

- at hilse på hinanden
- at starte samtaler – hvor vi starter med at prøve at forstå, og dernæst at blive forstået
- at tale sammen – i stedet for at lade være – når situationen gør det relevant



Guide for udvalgte forhold

Husordenen indeholder gældende regler for beboerne på Lyngholm. Reglerne skal overholdes og gælder med forbehold for de bestemmelser, der følger af foreningens vedtægter. Vedtægterne indeholder tillige en række rammesættende regler samt rettigheder og pligter for foreningens medlemmer.

Altan, tagterrasse og terrasse

Altaner, tagterrasser og terrasser er åbne rum, der ligger tæt på hinanden, og derfor er det vigtigt at vise almindeligt hensyn til naboerne, både når det gælder ophold og indretning.

Selve altanen/tagterrassen/terrassen tilhører ejerforeningen, men beboerne har eksklusiv brugsret til deres egen og ansvar for vedligehold. Rengøring skal ske uden brug af kemikalier, da vand fra altanerne ledes ud i havnen. Tænk på din underbo, når du gør rent, så rensevandet ikke løber ned og sviner møbler, ruder og vasketøj til nedenunder.

Man må gerne indrette den efter sin egen smag, så længe den holdes pæn og velordnet. Du skal også undgå at sætte ting i højden, hvis det skærmer udsigten for naboerne. Lyskæder er tilladt i vintermånederne, men må ikke blinke eller være i farver, da det kan skabe gener for gårdens øvrige beboere.

Ændringer, som påvirker bygningens udseende eller konstruktion, er som udgangspunkt ikke tilladt, ligesom det ikke er tilladt at bore i murværk, og altanbrædder. Det gælder fx overdækninger, afskærmninger, indbygninger, markiser eller andre faste installationer. Det er derfor vigtigt, at du læser vedtægterne igennem, inden du begynder at opsætte genstande eller installationer på din altan/tagterrasse/terrasse. Hvis du er i tvivl om en idé er inden for rammerne, er du altid velkommen til at kontakte bestyrelsen for en vurdering.

Altaner og tagterrasser må ikke bruges som opbevaringsplads for flyttekasser, affald eller andre ting, der giver ejendommen et rodet udtryk.

Genstande skal placeres og sikres, så de ikke kan blæse ned eller løsne sig ved kraftig vind, regn eller varme. Selv tunge møbler kan flytte sig i stormvejr til fare for både mennesker og ejendom.

Affald

Affald skal sorteres i henhold til Københavns Kommunes affaldssorteringsregler og smides ud i de respektive molokker opstillet omkring bygningen. Henstilling af affald ved siden af molokker og affaldsspande er ikke i tilladt, da affaldet ikke vil blive afhentet, og da det øger risikoen for rotter og andre skadedyr. Sker det alligevel, vil bestyrelsen sørge for bortskaffelse af affaldet og opkræve et gebyr på 1.000 kr. hos den ansvarlige beboer. Ved henkastning af større affaldspartier vil bortskaffelsen opkræves efter timepris.

Storskrald skal afleveres på en af kommunens genbrugsstationer eller i forbindelse med foreningens afhentning af storskrald, som normalt sker et par gange om året.

Barnevogne og klapvogne

Barnevogne og klapvogne må stilles i stueetagen eller kælderen under trappeløbet hvis dette forefindes.

Trappeløbet er området direkte under selve trappen, hvor der er en naturlig niche, og hvor en barnevogn kan stå uden at optage plads på gangarealet. Det er vigtigt, at barnevogne og klapvogne ikke rager ud i opgangen og blokerer flugtveje. Hvis opgangen har et kælderrum til barnevogne, kan dette også benyttes.

I henhold til brandvedtægten er det ikke tilladt at henstille eller opbevare barnevogne, klapvogne, børnecykler, løbehjul, skostativer eller lignende i trappeopgange og på trappeafsatser grundet brandfare og flugtveje. Hvis du er i tvivl så henvend dig til bestyrelsen.

Boldspil

Boldspil på fællesarealer frabedes efter kl. 20.00. Tidsbegrænsningen er fastsat af hensyn til støj, beboernes ophold i gården samt hensynet til naboer og ejendommens generelle brug.

Boldspil må ikke foregå på steder eller på måder, hvor der er risiko for skade på beplantning, facader, ruder, installationer eller andre bygningsdele.

Cykler og ladcykler

Cykler og ladcykler skal placeres i de markerede båse i parkeringskælderen, i cykelstativer i kælderen samt i de etablerede cykelparkeringszoner på terræn.

Af hensyn til adgangsveje, brandredning og ejendommens udtryk må cykler og ladcykler ikke parkeres foran indgangspartier, på gangarealer, opholdsarealer eller andre steder, hvor de hindrer passage eller ophold.

Døre og sikkerhedsdøre

Hoveddørene til lejlighederne tilhører ejerforeningen. Hoveddørene må derfor ikke udskiftes, vendes om eller på anden måde konstruktionsmæssigt ændres. Det er således heller ikke tilladt at montere dørspion eller ekstralås.

Ønsker man at skifte sin hoveddør til en sikkerhedsdør skal man henvende sig til ejerforeningens bestyrelse med henblik på at benytte sig af det standardtilbud på sikkerhedsdøre, som ejerforeningen tilbyder til alle beboere.

Elevatorerne

Vores elevatorer er for nogen en bekvemmelig måde at komme til og fra ens lejlighed. For andre der bor højere oppe eller har nedsat mobilitet, er de en nødvendighed. Undlad derfor 'holde på' en elevator ved at spærre døren, da det kan medføre driftstop.

Fester

Fest og glæde hører sammen. Dog er det vigtigt at vise hensyn til sine naboer og undgå støjgener. Tænk på lydniveau – både inde og ude – og særligt når det nærmer sig nat. Alle private fester og større arrangementer skal på forhånd varsles til berørte naboer med mindst 2 dages varsel ved opslag i opgang eller lignende.

Vi anmoder alle om at dæmpe musik, der kan genere naboerne, senest:

Kl. 24 fredag og lørdag

kl. 22 søndag til torsdag.

Fællesarealer

Fællesarealer inkluderer parkeringskælder, opgange og udearealer. Beboere har et fælles ansvar for at værne om disse, at holde dem ordentlige og rene.

Al færdsel på områder med beplantning og buskadser er ikke tilladt. Det gælder naturligvis også for hunde, katte og andre husdyr. Husdyrs efterladenskaber på fællesarealer skal samles op og bortskaffes i en af de på området opstillede skraldespande. Hunde skal holdes i snor på fællesarealerne og må ikke luftes på græsplænen.

Fordring af vilde dyr (fx fugle) på Lyngholm er ikke i tilladt, da det kan tiltrække rotter og andre skadedyr.

Det er ikke tilladt at foretage ændringer eller indgreb på/i fællesarealerne (fx at bore huller i vægge, mur og døre). Sker dette alligevel vil bestyrelsen tage skridt til udbedring af skader/forandringer for skadevolders regning.

Hoveddørene til lejlighederne tilhører ejerforeningen. Det er forbudt at bore i dem eller på anden måde beskadige eller gennembryde deres overflade.

Ligeledes anmodes ejere om, at man benytter reoler i kælderrum frem for at sætte hylder op, da det ikke er tilladt at bore i væggene.

Ild / åben ild

Anvendelse af ild/åben ild skal i alle tilfælde behandles med varsomhed.

Der må anvendes afskærmede stearinlys samt sikkerhedsgodkendt olielampe og gasgrill på altaner.

Det er ikke tilladt at anvende disse former for ild/åben ild på altaner, tagterrasser, træbrygger og fællesarealer herunder gården:

- Kulgrill, kulstarter og optændingsvæske/-blokke
- Engangsgrill
- Ildfade til brænde
- Uafskærmede brændende lyskilder (stormlys, olielamper, fakler m.m.)
- Ukrudtsbrænder
- Fyrværkeri

Særligt for fællesarealer og gården gælder desuden at gasgrill ej heller må anvendes her.

Legeplads

Legepladsen i gården er offentlig tilgængelig uden for daginstitutionens åbningstid. Der vil blive opsat skilte ved indgangen til legepladsen med nærmere information.

Brugere af legepladsen anmodes om at vise hensyn og dermed undgå boldspil eller andre støjende aktiviteter i de sene aften- og nattetimer.

Musik og brug af højttalere

Musikafspilning, soundbokse, højttalere, DJ-udstyr og lignende forstærket lyd er ikke tilladt på fællesarealerne eller på altaner og terrasser ud mod fællesarealerne.

Tænk også på naboerne, og hold altandøre lukkede, når du spiller høj musik i lejligheden.

Ved særlige arrangementer kan bestyrelsen efter skriftlig ansøgning give midlertidig dispensation, forudsat at der tages hensyn til naboer, og at arrangementet afsluttes inden for et med bestyrelsen aftalt tidsrum.

Nøglebokse og nøglebrikker

Nøglebokse er ikke tilladt at montere på bygningen, bygningsdele eller på genstande placeret på ejerforeningens matrikel. Det skyldes et sikkerhedshensyn, da en nøglebrik kan give uvedkommende adgang til både opgange og kælder. Nøglebokse vil blive fjernet af viceværten.

Mister du en nøglebrik, skal du hurtigst muligt kontakte viceværten, så brikken kan blive deaktiveret og uønskede personer ikke kan få adgang til bygningen.

Finder du en nøglebrik uden for ejendommen, bedes du aflevere den til viceværten. Den bør ikke efterlyses eller annonceres offentligt, f.eks. på Facebook.

Parkering

I ejendommens kælder findes 129 p-pladser, som alene kan anvendes af de ejere, som har tilkøbt en eksklusiv brugsret til en af disse. Hvis man oplever, at andre gentagne gange uberettiget bruger ens p-plads, kan der sendes en mail til ejerforeningens e-mailadresse herom.

På ejendommens vestlige side findes enkelte p-pladser til korttidsparkering. Se skiltning opsat på gaden.

Det er ikke tilladt at parkere andre steder på Lyngholm.

Nærmeste parkeringsmuligheder i øvrigt vil være på Tømmergravsgade (Nelson Mandelas Allé). Det er også muligt for gæster at anvende parkeringspladserne på ved SAS Institute bygningen og Fisketorvet.

Det er ikke tilladt at bruge p-pladserne til opbevaring af genstande, opstilling af skabe eller lignende. Midlertidig henstilling af genstande er ligeledes ikke tilladt. P-pladserne må kun anvendes til parkering.

Rygning

Ved rygning på altaner og terrasser skal der vises særligt hensyn til naboer - opmærksom på ventilationskanaler, som kan bringe røg ind i andre lejligheder.

Det er ikke i orden at smide cigaretskod eller andet affald på jorden.

Sikkerhed i og omkring ejendommen

Dele af ejerforeningen er overvåget. Nærmere retningslinjer kan læses på ejerforeningens hjemmeside. www.ef-lyngholm.dk

Vi anmoder alle om at medvirke til at Lyngholm forbliver et sikkert sted at bo.

Ejere og beboere skal være opmærksomme på, at gadedøre og kælderdøre lukkes ordentligt efter brug. Det henstilles endvidere, at man ikke giver ukendte personer adgangen til ejendommens aflukkede arealer.

Hvis du ser eller observerer uønsket adfærd, bør du henvende dig til viceværten. I akutte eller alvorlige tilfælde er det selvfølgelig i første omgang politiet, der skal kontaktes.

Skadedyr

Hvis du observerer skadedyr såsom skægkræ, mus eller rotter i egen lejlighed eller på fællesarealer skal du kontakte viceværten.

Støj og larm

Det er alle dage relevant at overveje, hvornår på dagen, at det er hensigtsmæssigt at udføre aktiviteter, som støjer, larmer eller på anden måde kan virke generende for andre beboere på Lyngholm. Hvis du fx skal have håndværkere på besøg eller udføre gør-det-selv projekter, så vil det være god naboskik at orientere berørte naboer i god tid, hvis det forventes at medføre gener.

Det er i orden at udføre støjende/larmende aktiviteter, fx at bore, hamre, save og slibe, inden for nedenstående tidsrum, når der vises de fornødne hensyn:

Mandag til torsdag: kl. 08:00 – 18:00

Fredag + Weekend: kl. 10.00 – 16:00

Tænk også over hvornår på døgnet du sætter en vaskemaskine eller en tørretumbler i gang. Støj fra centrifugering og lavfrekvent brummen fra tørretumblere forplanter sig nemt i en betonbygning til gene for dine naboer.

Tekniske installationer

Fejl eller uorden på installationer til vand, el, varme, afløb samt døre og port til kælder skal omgående meddeles til viceværten (Accelo). Rekvireres der håndværkere udenom Accelo, er det som udgangspunkt på egen regning.

Trappeopgang og trappeafsatser

Trappeopgange og trappeafsatser må anvendes til almindelig færdsel til og fra ejerlejlighederne. Opgange og afsatser skal til enhver tid være ryddelige, blandt andet af hensyn til, at de fungerer som flugt- og redningsveje.

Jf. brandmyndighederne må der kun være én dørmåtte foran hver lejlighed. Sko, måltidskasser, planter med videre må ikke stilles i opgangen.

Såfremt man har husdyr, er man ansvarlig for at gøre rent efter dem i fællesarealerne.

Udlejning af lejligheder

Der henvises til vedtægternes bestemmelser herom. Det bemærkes, at der skal gives besked til administrator og ejerforening om udlejning.

Husk at dele denne husorden med dine lejere, da husordenen gælder alle på Lyngholm.