

## **Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I**

### **Husorden**

Beboere og gæster i Krystalgården er forpligtet til at udnytte benyttelsesretten til lejligheder og fælles bygningsdele m.v. på en hensynsfuld og forsvarlig måde og har pligt til at efterleve denne husorden.

#### **Indhold:**

- Fællesarealer
- Lejligheder
- Livet i Krystalgården

#### **Fællesarealer**

##### **1.Parkering**

P-Pladserne på parkeringsområdet og i P-kælderen er ejet af C.E. Jensen Fond, som står for udlejning jf. Beboerhåndbogen for E/F Krystalgården som findes på hjemmesiden [www.krystalgaarden.dk](http://www.krystalgaarden.dk).

Der er parkeringsrestriktioner på hele Krystalgårdens område. Regler og vilkår fremgår af skilte på pladsen. Reglerne gælder for alle motoriserede køretøjer (biler, motorcykler etc.) samt trailere. Parkering er kun tilladt på de afmærkede parkeringspladser.

Det er ikke tilladt at parkere på brandvejene foran boligblokkene. I praksis accepteres dog parkering i 15 minutter for af- og pålæsning. Desuden accepteres parkering af flyttebiler ved ind-og udflytning og officielle køretøjer som for eksempel hjemmeplejen. Det samme gælder i akutte situationer håndværkere med tilknytning til ejendommen.

Beboere kan leje p-plads i kælderen og på parkeringspladsen ved Krystalgården. Desuden kan gæster benytte de 10 gæstepladser langs boligblok 7. Vilkår for parkering samt anvendelse af gæstepladser fremgår af det til enhver tid gældende parkeringsregler, jf. Beboerhåndbogen for E/F Krystalgården.

Håndværkere kan holde på gæstepladserne med et gæstekort. Hvis det drejer sig om en længere periode, kan de få et gæste-p-kort hos varmemesteren og parkere nær hækken ved nedkørsel til p-kælderen, eller på ledige anviste gæstepladser.

Parkering af cykler, knallerter m.v. henvises til de opstillede cykelstativer eller i cykelparkering i kælderen.

Der er cykelstativer ved alle blokke samt cykelrum i kældrene. Det er ikke tilladt at stille sin cykel op ad husmuren eller op ad hegnet. Bestyrelsen træffer foranstaltning til fjernelse af ubenyttede cykler. Varsling foretages inden fjernelse.

Barnevogne kan henstilles i rummet ved siden af hvert indgangsparti, der fortrinsvis er forbeholdt barnevogne, kørestole og rollatorer, i eget depotrum eller i cykelkældrene

## **2. Haveanlæg**

Græsplænerne bag blok 11 og blok 13 er forbeholdt voksne til stille ophold og må ikke benyttes af husdyr eller legende børn. Møbler og lignende må ikke stå fast på arealerne.

Det er ikke tilladt at spille musik på græsplænerne.

Ejendommens beplantede områder må ikke betrædes, og grene og blomster ikke afbrækkes.

Det er forbudt at fodre fugle eller andre dyr, for eksempel ved udkastning af brød eller opsættelse af foderautomater.

Der må ikke tegnes med kridt foran/på trappesten ved indgangspartierne og husmure.

## **3. Elevatorer, indgangspartier m.v.**

Hvis en elevator ikke fungerer, skal varmemesteren have besked. Den enkelte beboer må kun selv tilkalde elevatorfirmaet, hvis der sidder personer fast i elevatoren.

Effekter, der kan skade elevatorerne, som for eksempel tunge byggematerialer, må ikke transporteres i disse.

Døre, der er forsynet med automatisk lukke, må ikke holdes åbne ved anbringelse af kiler etc.

Det er forbudt at lege i indgangspartier og kældre.

## **4. Kælderrum**

Depotrum skal være forsvarligt aflåst, uanset om de benyttes eller ej. Depotrummene skal holdes rene og ryddelige og må ikke anvendes til opbevaring af brandfarligt materiale eller materialer, der kan tiltrække skadedyr.

## **5. Vaskerier**

Vaskerierne må kun benyttes af ejendommens beboere og kun i tidsrummet kl. 06.00 - 22.00. Strømmen er frakoblet i nattetimerne.

Maskinerne skal efter brug rengøres for sæberester m.v. og tørretumblernes filtre renses.

Når vaske- eller tørretiden er udløbet, skal tøjet fjernes fra maskinerne. Er beboeren ikke til stede, kan andre, der skal benytte maskinerne, udtage tøjet.

Brug af vaskemaskiner m.v. sker på eget ansvar.

Børn har kun adgang til vaskerierne sammen med voksne og må ikke lege med maskiner, rulleborde eller tøjkurve. Tøjkurve må ikke fjernes fra vaskerierne.

Det er forbudt at farve tøj i vaskemaskinerne.

## **Lejligheder**

### **6. Benyttelse**

Benyttelsen af lejlighederne i Krystalgårdens boligblokke reguleres af en deklaration, der er tinglyst på ejendommen den 2. marts 1967. Ifølge deklarationen § 4 og § 5 ”må kun den lave bebyggelse langs Finsensvej benyttes til erhverv, medens de 4 boligblokke alene må benyttes til sædvanlig beboelse, idet der ikke kan etableres syge- og plejehjem eller pensionatvirksomhed og klublejligheder.

Indehaveren af en lejlighed har alene mulighed for derfra at drive sådan virksomhed, der i almindelighed udøves i beboelseslejligheder, idet der i det enkelte tilfælde tillades udøvet virksomhed af en sådan art og i et omfang, der af kommunalbestyrelsen kan erkendes at være uden gene for de omboende. Det er i øvrigt en forudsætning for en sådan tilladelse, at virksomheden udøves af lejlighedsindehaveren personligt uden medhjælp og kun i et enkelt rum, der tillige tjener beboelsesformål, endvidere, at virksomheden ikke kræver lager af nogen art og ikke er en produktionsvirksomhed eller led i en sådan.” Der henvises til den tinglyste Deklaration på E/F Krystalgårdens hjemmeside.

Benyttelsen af lejlighederne reguleres i vedtægternes § 5.

For radio- og tv-apparater er lejligheden forsynet med stik til Kabel-TV fra YouSee og internet. Kabel-TV med grundpakken kan fravælges ved kontakt til Administrator. Der er individuel mulighed for tilvalg via YouSee samt benyttelse af Internet, som beboeren selv må betale for.

### **7. Ombygninger**

Den samlede bebyggelse skal fremtræde som et harmonisk hele, og det er ikke tilladt den enkelte ejer at foretage ændringer af ejendommens ydre, facader og gavlparterier, tagflader, vinduer, vinduespartier og udvendige døre, ligesom de oprindelige farver skal bevares.

Det er ikke tilladt i tilknytning til beboelseslejlighederne at opsætte skilte, lysreklamer, radio- og tvantenner, flagstænger og lignende. Eventuelle udvendige belysninger og varmelegemer må ikke fastgøres til sidevægge eller vindues-/dørpartier.

Det er tilladt at udskifte lejlighedens hoveddør til en ny myndighedsgodkendt massiv dør eller sikringsdør. Ydersiden mod trappeopgangen skal fremadrettet ligne en glat, brun fineret trædør i lighed med de oprindelige mahognidøre.

Der må kun foretages indvendige forandringer og installationer, der ikke svækker ejendommens bærende konstruktion eller medfører indgreb i ejendommens tekniske installationer.

Der er automatisk udsugning i køkken og badeværelse, hvilket sikrer et godt indeklima. Udsugningen fungerer bedst med udsugningsventiler, og disse må ikke fjernes, da man dermed påvirker udsugningen i andre lejligheder. Hvis en udsugning ikke ønskes benyttet, skal den tildækkes totalt. Det er ikke tilladt at tilkoble emhætte med motor til udsugningskanalerne eller at etablere udsugning via køkkenvinduer.

Ved større reparationer, istandsættelser og ombygninger skal arbejdet skal udføres inden for normal daglig arbejdstid kl. 08.00 – 18.00 (mandag til fredag).

Hvis arbejdet kræver byggetilladelse, skal ejer ansøge kommunen.

Hvis der er behov for lukning af fælles installationer (lukning af vand og afkobling af varme), skal varmemester orienteres for at være behjælpelig med korrekt lukning.

De omkringboende skal underrettes via ejendommens infosystem 14 dage før opstart med en kort beskrivelse af projektet, angivelse af hele projektperioden, herunder perioder med kraftigt støjende borearbejder, og hvem der er kontaktperson for projektet inkl. kontaktoplysninger.

Ejerne skal sørge for, at håndværkere beskytter gangarealer og elevatorer i forbindelse med transport af materialer og værktøj. Varmemesteren sætter beskyttende plader op i elevatoren under ombygningen.

Ejeren er ansvarlig for, at der efter hver arbejdsdag er ryddet op og gjort rent ved alle berørte fællesarealer, herunder indgangspartier, trappeløb, elevatorer samt øvrige udenomsarealer.

Se endvidere særskilt regler for ombygninger.

## **8. Altaner**

Opsætning af markise skal foretages af en professionel montør for at sikre forsvarlig opsætning.

Markiser skal fremadrettet passe til ejendommens farver: Ensfarvet lys grå, blå, gul evt. med en hvid stribe.

Afskærmning i plexiglas mellem sokkel og altankasse skal fremadrettet passe til ejendommens farver, dvs. hvid, grå eller blå.

Lamper på altanen må ikke blænde naboer eller genboer.

Det er ikke tilladt at opsætte udvendig vandhane på altanen.

Højtryksspuling må ikke anvendes ved rengøring af altanernes gulv, da membranen kan tage skade.

Tørring af tøj, luftning af sengetøj m.v. må kun ske under altanernes overkant og ikke ud over blomsterkummen eller ud af vinduer så som østvendte vinduer.

Tæppebankning på altaner, trappeopgange og i indgangspartier er ikke tilladt, men henvises til bankepladsen.

Brug af grill og åben ild samt afbrænding af fyrværkeri på og fra altanerne er ikke tilladt.

Det er forbudt at fodre fugle eller andre dyr ved udkastning af brød eller lignende fra lejlighedens vinduer og altaner samt at opsætte foderbræt ud for vinduer og altan.

Af hensyn til beboernes trivsel anbefaler foreningen, at altankasserne beplantes. Vissen beplantning skal fjernes fra altankasserne.

Altanerne skal holdes ryddelige. Affald må ikke henstilles på altanerne, ligesom altanerne ikke må benyttes til opmagasinering af større indbogenstande, hårde hvidevarer, flyttekasser m.v.

## **9. Vedligeholdelse**

Vedligeholdelsen af lejlighederne reguleres i vedtægternes § 6.

Den indvendige vedligeholdelse af lejlighederne påhviler den enkelte ejerlejlighedsindehaver, der er pligtig til at sørge for, at ejerlejligheden er vel vedligeholdt.

Den udvendige vedligeholdelse er et fællesanliggende.

## **Livet i Krystalgården**

### **10. Ind- og udflytning**

Ved ind- og udflytning skal varmemesteren orienteres i god tid, så han kan sætte beskyttelsesplader op i elevatoren.

Tilsvarende skal administrator orienteres om ny ejer og overtagelsesdato, så procedurerne ved ejerskifte kan sættes i gang.

### **11. Støj**

Elektriske boremaskiner, andre maskiner og værktøj, der kan være til gene for andre beboere, må kun benyttes på hverdage mellem kl. 08.00-18.00 og lørdage mellem kl. 09.00-13.00.

Det er ikke tilladt at udføre støjende arbejder på søn-og helligdage.

Man bedes advare om støjende aktiviteter i god tid på ejendommens infosystem.

Der er generelt ikke isolering mellem lejlighedernes trægulve og betondæk, hvorfor beboerne skal være opmærksom på, at høj musik, børneleg, stilethæle m.v. kan høres hos naboerne.

Fester skal adviseres via ejendommens infosystem i den berørte blok senest to uger inden afholdelsen. Der må ikke spilles musik for åbne vinduer eller døre, og der skal være ro fra kl. 24. Der henvises til regler om afholdelse af fest, Jf. Beboerhåndbogen for E/F Krystalgården.

Musiceren med musikinstrumenter, herunder benyttelse af lejligheder til øvelseslokaler, må ikke finde sted.

Benyttelse af radio/fjernsyn/musikanlæg og lignende skal ske med fornøden hensyntagen til ejendommens andre beboere. Benyttelse må aldrig finde sted på altaner og terrasser.

## **12. Affald**

Madaffald skal sorteres i den særlige køkkenkurv, som er udleveret til alle lejligheder. Poser til madaffald fås hos varmemesteren, hos Borgerservice på Frederiksberg Rådhus eller på genbrugsstationen.

Madaffaldsposerne skal lukkes med knude og anbringes i særlige beholdere i affaldsrummene. De må ikke kastes i skakten.

Der er affaldsrum bag begge vaskerier, hvor der skal sorteres efter Frederiksberg kommunes til enhver tid gældende regler. Placeringen i containerne fremgår af skiltningen. De gældende regler fremgår af Beboerhåndbogen for E/F Krystalgården.

Flasker og glas afleveres i en af foreningens flaskecontainere ved skralderummene.

Storskrald, såsom mindre møbler, kan afleveres i det særlige rum ved siden af det normale skralderum ved blok 5, hvis pladsen tillader det.

Byggeaffald, hårde hvidevarer, toiletter, håndvaske, spejle og lign. skal beboerne selv få bragt til genbrugsstationen på Bispeengen 35, 2000 Frederiksberg.

Ved bortkastning af affald i nedstyrningsskakten skal benyttes skaktposer, der lukkes forsvarligt, før de nedkastes.

Vådt affald, glasskår, kattegrus etc. skal pakkes forsvarligt ind og lægges i affaldscontainer i affaldsrummet, idet affaldsskakten ikke må benyttes til dette affald.

### **13. Husdyr**

Det er tilladt at holde én mindre hund eller maksimalt to katte, enkelte mindre burfugle og almindelige mindre akvariefisk under den forudsætning, at disse ikke er til gene for andre beboere.

Hundens højde må ikke overstige 55 cm over ryggen. Hunden må ikke være karakteriseret som kamphund eller lignende.

Før hunde anskaffes, skal tilladelse indhentes hos bestyrelsen via administrator. Der henvises til regler for husdyrhold i Beboerhåndbogen for E/F Krystalgården.

Lovpligtig hundeforsikring skal tegnes.

Andet husdyrhold er ikke tilladt.

Såfremt disse forhold ikke iagttages, eller såfremt dyret/dyrene er til gene for andre beboere, kan bestyrelsen forlange et husdyr fjernet.

Husdyr skal holdes i snor overalt på ejendommens område og har ikke adgang til ejendommens vaskerier eller til ejendommens legepladser.

Efterladenskaber skal fjernes overalt på ejendommens område. Dette gælder også de to hundetoiletter og hundelufteområdet ved nedkørsel til p-Kælder, som kan anvendes af både hunde og katte.

Det er ikke tilladt at benytte husdyr til avl i lejlighederne.

### **14. Skadedyr**

Angreb af skadedyr i lejligheden eller i depotrum i kælderen skal straks anmeldes til ejendommens varmemester. Forsømmer man at indmelde problemet med rettidig omhu, kan ejer holdes økonomisk ansvarlig for bekæmpelsen.

### **15. Forebyggelse af brand**

Brandmyndighederne kræver, at indgangspartiet, reposer og trappearealer inkl. området udenfor egen hoveddør altid skal være ryddet. Der må derfor ikke placeres møbler eller pyntegenstande her, ligesom arealerne ikke må benyttes til at henstille fodtøj, skøjter, affald, madkasser eller andre genstande, som barnevogne, klapvogne, løbehjul m.v.

Tobaksrygning er ikke tilladt på de pågældende områder.

Nærværende opdaterede husorden i sin helhed er vedtaget på E/F Krystalgårdens ekstraordinære generalforsamling den 18. januar 2022. Den erstatter den tidligere husorden

fra 13. marts 1984, ajourført den 20. november 1994, 3. september 1996, 13. maj 2004 og 20. oktober 2005.

Revideret juli 2025 pba. nye retningslinjer for godkendelse af ombygninger jf. referat fra bestyrelsesmøde 24. juni 2025.