

Husorden for Ejerforeningen Blåbærhaven – december 2024

§ 1. Affald: Husholdningsaffald pakkes i poser, der skal lukkes forsvarligt og lægges i de korrekte affaldscontainere. Vådt affald skal pakkes ekstra godt ind. Mad og restaffald skal sorteres særskilt. Papir, aviser/ugeblade/ reklamer, pap/bølgepap, glas og flasker, metal, husholdningsplast, skal lægges i genbrugscontainere, som står placeret flere steder på P-pladserne. Fredensborg Kommunes sorteringsfraktioner skal følges og beboerne skal holde sig opdateret med de nye sorteringsfraktioner, når disse opdateres af Fredensborg Kommune. Ejerforeningens bestyrelse vil holde beboerne løbende informeret. Storskrald, møbler, TV, elektronik, batterier med mere kan deponeres i henhold til skiltning i containergården. Genbrugsting sættes på hylderne i containergården. Kemikalier, maling, håndvaske, toiletter og byggeaffald fra beboernes renoveringer skal afleveres på kommunens genbrugsplads. Der må under ingen omstændigheder henstilles affald andre steder på området. Ejerforeningens bestyrelse er berettiget til at uddele et opgavegebyr til beboere for forkert sorteret eller henstillet affald.

§ 2. Altanerne: Altanerne skal fremstå pæne, vedholdte og være ryddet op. Der må ikke stå høje køleskabe, skabe, flyttekasser, opmagasinering, være tørresnore eller andet, som går over altanbrystningen. Altaninddækninger skal være i en velholdt og forsvarlig stand, i modsat fald skal dette udbedres eller selve altaninddækningen skal fjernes. Altaninddækninger skal være godkendt af bestyrelsen og Fredensborg Kommune. Altaninddækninger skal være godkendt, før de kan sættes op. Elinstallationer/el-apparater skal være tilsluttet en lovligt anbragt udendørs-stikkontakt, og disse må ikke være støjende. Mindre genstande (som udendørslamper og billeder), kan monteres på væggen. Benyttelse af grill (både kul el. gas) og lignende på altanerne, er ikke tilladt. Tørring af tøj skal foregå under altanbrystningen. Luftning af tæpper, dyner m.m. ud over altanen, bør kun finde sted i et begrænset omfang. Blomsterkasser skal holdes på indersiden af altanbrystningen. Paraboler og andet udstyr (undtaget parasoller) må ikke monteres på altanen eller andre steder på ejerforeningens bygninger. Parasoller stående i en fod er tilladt, - også over altanbrystningen. Træværket på altanen skal males i de oprindelige sorte farver. Kontorets personale kan hjælpe med farvekoder og lign. De kan udlevere maling i begrænset omfang.

§ 3. Anlægget & ejerforeningens arealer: Stilles under ejernes beskyttelse. Kørsel med motoriserede køretøjer på gange og fortove er ikke tilladt. Dette gælder knallertkørsel, elcykler, el-løbehjul, ATV-køretøjer, m.m. Undtaget herfor er personalets kørsel til brug for udførelse af deres arbejde, handicapkøretøjer og kørsel i forbindelse med ind-/fraflytning. Cykler skal vige for fodgængere. Faldgruset og sandet i sandkasserne på legepladserne må ikke fjernes eller forurenes.

§ 4. Bad og toilet: I toilettet må intet henkastes, som kan tilstoppe afløb. Afløb skal holdes rensede. Fejl ved bygningen eller anlægget skal straks meldes til ejendomskontoret. Vandhaner, som støjer eller er utætte, skal beboerne straks foranledige repareret for egen regning. Beboerne skal give adgang til fælles installationer, når der vil være brug for dette, ved reparationer eller en udskiftning. Omkostningerne ved en genetablering af genstande, som måtte blive fjernet i denne forbindelse, vil ikke automatisk blive dækket af ejerforeningen, men kan være for ejerens egen regning. Dette vurderes af bestyrelsen.

§ 5. Barnevogne, cykler, legetøj m.v.: Må ikke henstilles på gangfliserne, men henvises til de respektive barnevogns- og cykelrum nede i kælderen. Cykler skal anbringes i cykelstativerne udenfor opgangene el. i kælderen. Barnevogne, klapvogne og cykler som ikke længere benyttes, skal opbevares i egne kælderrum. Gamle barnevogne, klapvogne og cykler som ikke mere benyttes, vil blive bortskaffet uden ansvar af personalet. Kørsel på grønne områder er ikke tilladt.

§ 6. Buske, træer og planter: Beskæring el. afbrækning af grene og blomster er ikke tilladt. Forældre bedes indskærpe deres børn, at disse regler overholdes. I særlige grove tilfælde, kan en genbeplantning komme på tale for beboerens egen regning.

§ 7. Ejendommens ydre fremtræden: Den enkelte ejer må ikke ved nyt materiale eller farvevalg, ved opsætning af markiser, reklamer, paraboler eller lignende ændre ejendommens ydre fremtræden og karakter. Dette gælder også altanen.

§ 8. Fester: Lejlighedsviser fester er tilladt, dog under behørig hensyn til de øvrige beboere. Samtidigt bør der gøres opmærksom på festen via opslag på opslagstavlen i egen og tilstødende opgang.

§ 9. Forurening: Enhver form for forurening eller beskadigelse af ejendommen er ikke tilladt. Henkastning af affald udenfor på ejendommens arealer er ikke tilladt. Der må ikke i ejendommen anbringes ting, som ved lugt, støj eller lignende er til fare eller til gene for ejendommens beboere. Dyreefterladenskaber og kemikalier må ikke bortskaffes via afløbet på altanen. Cigarettskod må ikke henkastes på foreningens arealer. Der må ikke kastes cigarettskod el. andet ud fra altanerne.

§ 10. Fyrværkeri: Fyrværkeri må kun affyres i forbindelse med nytår. Fyrværkeriloven skal overholdes. Affyring må ikke ske ud fra altanerne. Afskydning af større raketter og batterier må kun ske på ejendommens parkeringsarealer. Dette skal ske i behørig afstand til ejendommens bygninger og eventuelle parkerede køretøjer. Det påhviler den enkelte at sørge for oprydning dagen efter afskydning.

§ 11. Helseafdelingen: Kan benyttes af beboere under behørig hensyntagen til det reglement, som der er udarbejdet for benyttelse heraf. Overtrædelse af reglementet kan medføre lukning af brik og eventuel medføre udelukkelse fra benyttelse af helseafdelingen.

§ 12. Husdyr: Alle husdyr skal, når de færdes uden for lejlighederne, og inden for matriklen, føres i snor. Dette gælder også for kældergange og fællesrum. Hunde må ikke besørges på foreningens arealer. Såfremt dette sker, skal dyrets ejer straks fjerne dyrets efterladenskaber. Det er ikke tilladt at holde eksotiske kæledyr, såsom fagledderkopper, slanger, skorpioner, krybdyr og lign.

§ 13. Kørsel på brandveje/flisearealer: Al form for motorkørsel på flisearealerne er ikke tilladt. Indkørsel for af- og pålæsning er tilladt for køretøjer under 3500 kg. Forladte biler på brandvejen skal være forsynet med information om navn, lejlighedsnummer, telefonnummer og dato, som er læsbart udefra. Åbning af bom kan bestilles på kontoret.

§ 14. Lastbiler, busser, kassevogne, campingvogne, både og trailere: Køretøjer på over 3500 kg totalvægt må ikke henstilles på parkeringspladserne. Ved langtidsparkering af campingvogne, trailere med både og trailere, tilhørende beboere i ejerforeningen, skal der for hvert år indleveres en kopi af registreringsattesten på kontoret. Efter indlevering af denne kopi, udleveres der en tilladelse, som derefter skal påklæbes og være synligt på køretøjet. Parkering skal ske på udpegede pladser, enten nord for den lange blok el. vest for den korte blok. Kan ske i perioden fra 1. april til 31. oktober. Køretøjet skal herefter fjernes. Personalet/bestyrelsen har bemyndigelse til at få politiet til at fjerne køretøjet for ejers regning. Varevogne og kassevogne skal ligeledes parkeres på disse arealer.

§ 15. Leg og boldspil: Børns leg henvises til de indrettede legepladser og må ikke finde sted på trapper, i kældergange eller andre steder, hvor det er til gene for andre beboere. Brug af farlige legeredskaber, såsom alle former for softguns, hardball- og luftvåben, flitsbuer, slangebøsser el. lignende er ikke tilladt. Der må ikke skrives eller tegnes på mure, døre og trappeopgange. Ejendommen og dens inventar må heller ikke beskadiges på anden måde. Støjende leg/adfærd på legepladsen, må ikke finde sted efter kl. 20.00.

§ 16. Musikanlæg, TV, radio m.v. i lejligheden: Høj musik og lignende er ikke tilladt, såfremt det er til gene for andre. Musik og støj skal dæmpes fra kl. 22.00. Alle vinduer og døre skal være lukkede.

§ 17. Parkering: Må kun finde sted på parkeringspladserne og indenfor de anførte parkeringsbåse. Dette gælder også motorcykler. Parkering er forbeholdt beboere i Blåbærhaven og deres gæster. For pladserne med de opførte el-opladestander skal særskilt regelsæt efterfølges. Information findes på hjemmesiden.

§ 18. Pulterrum og kælderrum: Disse skal være aflåste, også selv om rummene ikke benyttes. Såfremt kældervinduerne åbnes for udluftning, skal pågældende beboer igen sørge for lukning.

§ 19. Rygning: Der er rygeforbud i trappeopgange, kældergange og fællesfaciliteter (vaskerier, tørrerum, helseafdeling, beboerlokale, selskabslokale og ejendomskontoret). Rygning forbudt i de enkelte klubber. Den enkelte beboer bestemmer selv, hvorvidt der må ryges i pågældendes lejlighed og på dennes altan, dog bør man ved rygning tage hensyn til andre beboere. Ved rygning udenfor, skal dette ske i en behørig afstand til selve ejendommen, således at der ikke ryges lige udenfor opgangen eller på bagsiden af blokkene. Røgen vil nemlig gå op i andre beboeres lejligheder og være til gene for disse.

§ 20. Selskabslokale & beboerlokale: Leje af selskabs- el. beboerlokale kan ske efter en forudgående reservation på ejendomskontoret. Udover leje, skal der betales et depositum til dækning af mulige skader og eventuel manglende rengøring efter leje. Benyttelse af lokalerne skal ske, så reglementet for leje af disse lokaler overholdes.

§ 21. Sikringsrum: Ejerforeningen råder over en række sikringsrum, som ligger i kælderen under den korte blok. Beboerne vil have mulighed for at kunne opbevare møbler, flyttekasser og andet indbo for en kortere el. længere periode. Opbevaring vil ske for beboerens eget ansvar og risiko. Alt indbo skal forsynes med beboerens navn, lejlighedsnummer og telefonnummer. Der kan ikke udleveres brikker/nøgler til disse sikringsrum. Adgang kan fås hertil, ved at rette henvendelse til kontoret el. bestyrelsen, som vil bistå med adgang til sikringsrummene. Personalet/bestyrelsen vil vurdere, hvad der kan opbevares i sikringsrummene, samt hvor dette skal stilles. Beboere har ikke krav på at kunne få opbevaret indbo i sikringsrummene. Bestyrelsen vil løbende foranledige oprydning i sikringsrummene, samt kunne give beboere en tidsfrist for at få ryddet op i deres opbevarede indbo.

§ 22. Skiltning: Må ikke finde sted uden bestyrelsens godkendelse. Postkassemodulerne skal bære ejerforeningens officielle skiltning og kan suppleres med et "Nej Tak til reklamer og/eller ugeblade", som skal anbringes ved siden af brevsprækken. Brug af opslagstavlerne i opgangene må benyttes af alle beboere i ejendommen. Opslag skal være forsynet med navn og lejlighedsnummer. Anden skiltning vil blive anset for forurening af ejendommen, - og vil blive fjernet.

§ 23. Sociale medier: Ejerforeningen (E/F) og Antenneforeningen (A/F) tegner Blåbærhaven på sociale medier, såsom Facebook, Instagram, m.fl. Det er ikke tilladt for beboere i Blåbærhaven at oprette profiler, som i udseende og tekst, kan forveksles med profiler for Ejerforeningen og/eller Antenneforeningen.

§ 24. Støj: Boremaskiner, bankende- og vibrerende værktøj må benyttes i følgende tidsrum: Mandag-Fredag, ml. kl. 09.00 og 18.00. Lørdag, ml. kl. 10.00 og 17.00. Søndage & Helligdage, ikke tilladt. Dette gælder også for vaskemaskiner og andre hvidevarer i lejlighederne, hvis disse støjer så meget, at det er til gene for de omkringboende beboere. Eventuel dispensation for bestilte håndværkere til nødvendige arbejder ml. kl. 07.00 - 09.00 for Mandag-Fredag, kan gives efter henvendelse til kontoret. Henvendelse skal ske mindst to hverdage i forvejen, så kontoret kan nå at varsle beboerne i de berørte opgange. Støj i forbindelse med renovering, flytning af møbler og andet inventar, skal ske under hensyntagen til de andre beboere. Børns leg og løben hen over stuegulve, skal ske under hensyntagen til de andre beboere, specielt i morgen- & aftentimerne. Ved brug af ejerforeningens områder, er støjende adfærd ikke tilladt. Ved brug af musikanlæg på ejerforeningens fælles arealer, skal musikken holdes i et niveau der er tåleligt for Blåbærhavens andre beboere. Såfremt niveauet, af en eller flere beboere, bliver påpeget for støjende, er man forpligtet til at skrue ned eller slukke helt. Brug af musikanlæg må ikke finde sted efter kl. 22. Med hensyn til støjende børn på legepladsen henvises til § 15. Leg og boldspil.

§ 25. Trappeopgange: Fodtøj, barnevogne, legetøj, blomsterkrukker og lign. må ikke henstilles på trapperne, da trapperne er brandveje. Ved en eventuel evakuering af en opgang, skal redningsmandskab og beboerne have fri passage langs med trappegulv/vægge. Er en beboer skyld i forurening af trapper, må nødvendig fjernelse og rengøring omgående foretages af vedkommende beboer eller på dennes bekostning. Der må ikke bores eller fræses i væggene i trappeopgangene, lige som al anden beskadigelse og opsætning af billeder, plakater eller andet ikke er tilladt.

§ 26. Tæppebankning og lignende: Må ikke finde sted fra altaner, vinduer eller trapper, men henvises til bankestativet ved boldbanen.

§ 27. Vaskerier og tørrerum: Skal rengøres efter brug. Sæbeskåle i vaskemaskinerne rengøres for sæberester og skyllemiddel efter brug. Fnugfiltrene i tørretumblerne skal renses efter brug. Maskinerne må kun benyttes som anført i brugsanvisningerne og må ikke bruges til farvning eller blegning. Eventuelle skader skal straks meldes til kontoret. Brug af vaskerierne sker i øvrigt i henhold til reglement for benyttelse af vaskerier. Husdyr må ikke medbringes i vaskerier og tørrerum.

§ 28. Vilde dyr og fugle: Fodring af vilde dyr og/eller fugle er ikke tilladt på ejendommens arealer.

§ 29. Vinduer, døre og ventilation: Hoveddøren samt vinduerne i ydervæggene henhører til ejerforeningen, undtaget herfra er dog dør og vinduer ud mod altanen, samt altaninddækning. Vedligeholdelsen af samtlige døre og vinduer er dog pålagt selve ejerne. Eventuelle skader på hoveddør og vinduer skal meldes til kontoret. Punkterede ruder dækkes ikke af ejerforeningen. Beboeren skal sørge for, at der sker en regelmæssig udluftning af lejligheden, så der ikke dannes skimmelsvamp. Ventilationskanalen på altandøren og ude i køkkenet må ikke stoppes til med klude, plastposer, tape, aviser m.v. Opgangsvinduer, som åbnes for udluftning, skal pågældende beboer sørge for at lukke igen. Dette er for at sikre, at det ikke regner el. sner ind i opgangene. For alle døre forsynet med briksystem, gælder, at disse skal holdes lukket. For mellemgangsdøre, branddøre, opgangsdøre og kælderdøre er det ikke tilladt at hindre den automatiske dørlukning. Opsætning af billeder, plakater, klistermærker eller andet på opgangsdørene er ikke tilladt. Undtaget er dog "Rygning Forbudt"- klistermærker, som er opsat af ejerforeningen. Personalet må ligeledes ophænge "Beboer-varslinger" på hoveddørene, hvis dette er nødvendigt.

§ 30. Overtrædelse af Husordenen: Såfremt ejerforeningens bestyrelse bliver bekendt med en overtrædelse af denne husorden, vil den pågældende ejer modtage en advarsel herom. I særlige tilfælde, hvor oprydning kan komme på tale, vil den pågældende ejer kunne blive tilskrevet et opgavegebyr, som modsvares omkostningen ved oprydningen. Forældre vil blive gjort ansvarlige, hvis deres børn er skadevoldere. For skader på ejendommen eller noget til bebyggelsen hørende, vil den pågældende blive gjort erstatningsansvarlig. I alvorlige tilfælde kan ejeren blive påkrævet at fraflytte sin lejlighed, evt. ved rettens hjælp (jf. ejerforeningens vedtægter §12, stk. 8).

Vedtaget på generalforsamling den 16. april 2024

Opdateret i henhold til givne beføjelser fra ordinær generalforsamling d. 16. april 2024

Gældende fra d. 3. december 2024

E/F Blåbærhaven (Bestyrelsen)