



# **Ladegårdsparken**



**Husorden**

**Fremlagt den 21-11-2023**

**På Budgetmødet**

# Velkommen til Ladegårdsparken

Husordenen er vedtaget af beboerne og er gældende for Ladegårdsparken, da vi gerne vil have, at Ladegårdsparken er et godt sted at bo for alle.

Du er nu bosiddende i en af Ladegårdsparkens mange lejligheder. Du bor i en etagebebyggelse, hvor der kan være meget lyd, hvilket medfører, at man selvfølgelig skal vise hensyn til naboer og over- og underboer, og de skal naturligvis vise det samme hensyn til dig og din familie.

Det er dig som juridisk lejer af boligen, der har ansvaret for at du, din familie, samt dine gæster, overholder afdelingens husorden. Juridisk lejer benævnes herefter som beboer.

## Boligen

Ophængning af lamper, billeder med videre på loft og vægge kræver en boremaskine med borehammer. Dette gælder dog ikke gipsvægge, samt på 4.sal, hvor vægge og lofter er af gips. Borehammer kan lånes på Ejendomskontoret mod et depositum. Boring i vægge og lofter må kun ske på hverdage mellem kl. 07.00 og kl. 19.00, samt lørdage fra kl. 09.00 til kl. 16.00. Ved fraflytning skal man ikke udfylde huller i vægge eller i loftet fra søm, skruer m.m.



## Vinduer og døre

Ophængning af gardiner. Vi har plast-vinduer og plast-døre og dørkarme de fleste steder i bebyggelsen. Du kan med fordel anvende de specielle beslag, der findes på markedet, beregnet til plastikrammer. Så slipper du også for at betale for nye vinduer / døre ved fraflytning. Er du i tvivl vedrørende vedligeholdelse eller ændringer, så henvend dig på ejendomskontoret. Vejledning udleveres til alle ny-indflyttere ved nøgleudlevering.

## Udluftning

Luft ud flere gange om dagen, i mindst 5 minutters varighed. Der må ikke tilsluttes noget til ventilationssystemet. For at ventilerne på bad og i køkken ikke stopper til, så skal beboeren med jævne mellemrum rengøre ventilerne for snavs fra madlavning mv. Er der emhætte i lejemålet skal beboeren rengøre filtret. Friskluftsventilerne i vinduer og døre må heller ikke tildækkes.

Der må ikke benyttes olie- og gasvarmere indendørs.

Oplysninger om hvordan man får et godt indeklima kan hentes på ejendomskontoret.

## Antenneforhold

Ladegårdsparken har en samarbejdsaftale med Bolignet Århus. Du betaler for en 250/250 internetsforbindelse over huslejen. Router kan tilkøbes på ejendomskontoret

Beboerne skal selv henvende sig til den teleudbyder man ønsker, skal levere TV signal til lejligheden. Lejer afregner selv med udbyder og skal selv afmelde ved fraflytning.

Der kan søges om tilladelse til parabol. Parabolen må ikke fastmonteres på vægge, gulv eller loft, samt ikke rage ud over facaden.

## Ændringer i lejligheden

Hvis du ønsker at foretage ændringer i lejligheden, så den passer til dig og dine behov, kan det som regel lade sig gøre. Her henvises til afdelingens råderetskatalog eller gå en tur på ejendomskontoret, de ved besked om muligheder og rammer.

## Indgangspartierne og trappeopgange

Indgangspartierne er foreningens ansigt udadtil. Derfor er det en fælles opgave at holde indgangspartier og trappeopgange pæne. Det kan gøres ved at sørge for, at der ikke opmagasineres sko, legetøj, kælke, cykler og lignende i opgangene. Legetøj, cykler m.m. opbevares i hjemmet eller i eget pulterrum

Barnevogne, klapvogne og rollator kan placeres i indhaket under trappen i trappeopgangen og skal placeres således, at de ikke generer de øvrige beboeres færdsel. I trappeopgange med elevator skal barnevogne, klapvogne og rollator placeres i siden med vinduesparti. Arealet udenfor entredøren holdes af den enkelte beboer, herunder afvaskning af entredør. Pga. brandfaren fjernes henstillede genstande uden varsel.

Er der behov for at henstille el-kørestol, der er bevilliget af kommunen, rettes henvendelse til ejendomskontoret, således der kan findes en løsning.

Det er ikke tilladt at ryge inden døre på trappeopgange, i kældre, vaskerier og på foreningens øvrige fællesområder. Det gælder også E- cigaretter.

Ved brand er opgangen en flugtvej og skal derfor være fri for ting, der kan forhindre adgang.

## Altaner

Altanerne på 1,2 og 3 sal er indrettet med skydevinduer med enkelt lag glas og er beregnet til at forlænge perioden, hvor der er mulighed for at nyde forårs- og efterårsmånederne. 4. sal har åbne altaner. Regler for brug af terrassen og det grønne område i forbindelse med stuelejlighederne: Se afsnittet Haverne og i øvrigt henvises der til vedligeholdelsesreglementet.

Følg nedenstående vejledning, så der ikke opstår problemer ved benyttelse af altanerne, hverken for over-, under-, naboer eller en selv:

Opsætning af altankasser sker på den indvendige side. Tørring af tøj og luftning af sengetøj sker inde på altanerne, således det ikke generer naboer. Solafskærmning må opsættes, som rullegardin eller persiener.

Afløb skal holdes rent, således der ikke opstår vandskader hos underboen.

På de lukkede altaner på 1.-2.og 3.sal er det kun tilladt at bruge el-grill. Gasgrill kan benyttes i haverne, terrasserne i stuen, samt de åbne altaner på 4.sal.

Gas- og olievarmere må hverken benyttes indendørs eller på de lukkede altaner.



4.sals altaner, samt de påsatte altaner midtfor må **ikke** males. Der må ikke skrues ting op på 4. sals vægbeklædning. Tøjtørring skal foregå under brystningshøjde, og der henvises til vedligeholdelsesreglementet.

På vores midtfor altaner, er det tilladt at stille et cafesæt, dvs. 2 stole og et cafébord.

## Tekniske installationer

Komfur/kogeø/ovn er installeret i alle lejligheder. Skulle der opstå problemer med de af afdelingen installerede komfurer/kogeøer/ovne, skal der rettes henvendelse til ejendomskontoret.

Der må gerne installeres opvaskemaskine (dog **ikke** bordopvaskemaskiner), vaskemaskine og kondensørretumbler i lejligheden. **Husk** at ansøge ejendomskontoret om tilladelse på forhånd. El- og vand-installation skal foretage af autoriseret installatør. Husk drypbakke under opvaske- og vaskemaskine. Ejendomskontoret henviser gerne til en installatør.

## Husdyrstilladelse

Man **skal** have en husdyrstilladelse, før indflytning med kæledyr, samt før der anskaffes kæledyr i Ladegårdsparken. Husdyrstilladelsen søges på Ejendomskontoret Ladegårdsparken 136, og bliver administreret af Ejendomskontoret.

Undtaget fra reglen om husdyrtilladelse er smådyr, som fx mindre fugle, hamstere og fisk. Det er dyr, der ikke kommer uden for lejligheden. Det kræver, at de bliver holdt forsvarligt og ikke er til gene for andre. Eksotiske dyr, såsom slanger og andre krybdyr, må **ikke** holdes i Ladegårdsparken. Det er heller ikke tilladt at holde gnavnere som mus, rotter m.m., da de kan udrette stor skade, hvis de slipper løs.

Der kan ikke opnås husdyrstilladelse til nyttedyr, så som køer, grise, geder, får og høns i Ladegårdsparken.

## Hund og kat

Der kan max. udstedes husdyrtilladelse til 2 hunde, 2 katte, eller 1 hund og 1 kat, pr. lejemål.

Der må ikke drives kennel, hunde/katte pension, eller anden form for erhvervmæssigt dyrehold i Ladegårdsparken.

Hvis en hund får hvalpe, eller en kat killinger, betyder det ikke automatisk, at vilkårene for tilladelsen er overtrådt. Men det forudsættes, at ejeren indenfor en frist på 3 måneder, skiller sig af med hvalpe eller killinger.

Der er i Danmark forbud mod en række særligt farlige hunderacer og krydsninger. Disse hunde kan der **ikke** gives husdyrstilladelse til. Listen kan rekvireres på ejendomskontoret.

Det er altid en god ting at henvende sig til Ejendomskontoret før man anskaffer sig en hund.

Når du lufter din hund eller kat, har du pligt til at samle dyrenes efterladenskaber op. Luftning af hunde må ikke ske på områder, hvor børn leger eller spiller bold.

## Vaskerier

Afdelingens vaskerier er i nr. 15, 105 og 151. Her kan der vaskes og tørres til rimelige priser. Der er gratis WIFI i alle 3 vaskerier. Maskinerne kan med fordel bookes på forhånd. Der henvises i øvrigt til den i vaskerierne opsatte brugsvejledning. Adgang fås ved indflytningen og forbrug afregnes over huslejen. Der skal bruges samme nøgle som til boligen.

## Fest og farver

Benyttelse af musikanlæg, fjernsyn, musikinstrumenter og lignende skal ske med fornøden hensyntagen til naboerne. I de sene aftentimer bør du udvise særlig hensyn til dine naboer, ved at dæmpe lyd og musik, så du ikke forstyrrer de andre beboers ønske om nattero.

I særlige tilfælde bør du sikre dig, at naboerne er indforståede med støj indtil kl. 23.00 fx i forbindelse med fester. Ved større selskabelighed kan Musikhuset og Cafeen lejes til favorable priser.

## Uden for lejemålet

Du er også bosiddende i et område, hvor vi værner om de omkringliggende omgivelser. Nyd blot de smukke haver, farverige buske og træer, og benyt gerne de fritstående borde/bænke og grille ude på området. Men du skal rydde op efter dig, og passe på vores fælles arealer. Vilde fugle og dyr i området, **må** ikke fordres. De finder deres føde i naturen. Madrester skal fjernes, da de tiltrækker skadedyr.

## Affald

I Ladegårdsparken sortere vi alt vores affald, efter de til enhver tid af kommunen udstukne retningslinjer.

Vi skal sortere alt vores affald. Det skal sorteres i fraktionerne: Papir, pap, glas, metal, plast (både blød og hård), samt små batterier på affaldsøerne langs stamvejen.

Desuden har vi et skaktsorteringsanlæg, som skal benyttes til rest- og bio-affald. Affald skal emballeres i lukkede plastposer, og bio-affald i lukkede bio-affaldsposer. Skaktlågerne holdes forsvarligt lukket, så lugtgener undgås. Hvis du er uheldig at spilde affald, er det helt naturligt, at du gør rent efter dig.

Storskrald, kemisk affald og tekstilaffald afleveres ved affaldsstationen på P3 i Ladegårdsparken, eller alternativt på kommunens containerplads.

På krav fra brandmyndighederne må der **ikke** henstilles affald/storskrald i opgangene eller i indgangspartierne.

## Terrasser/haver

Arealet ud for stueetagen hører til lejemålet, som uderum, i lighed med altanerne i øvrige lejemål.

Paraboler må opsættes på terrasserne, men må ikke rage op over hækken. Ledning fra parabol til lejlighed skal udføres håndværksmæssigt korrekt og bliver ved fraflytning retableret af Ejendomskontoret på lejers regning.

Det er tilladt at opsætte et hegn indenfor hækken på max. 90 cm i højden. Der skal dog ansøges til ejendomskontoret om opsætning af hegn/låge, inden det foretages. Ved fraflytning skal hegnet nedtages,

ellers nedtages det på fraflytters regning. Beboerne skal renholde terrasse/have, og holde det ryddeligt indenfor hækken. I haven kan der plantes blomster og buske af enhver art. Væksterne må maksimalt nå en højde af 160 cm. Beboerne skal selv klippe hækken på indvendig side. Hækkene må max være 180 cm. Er der behov for hjælp henvises til ejendomskontoret. Der henvises i øvrigt til vedligeholdelsesreglementet.

Haveaffald afleveres på oplagspladsen ved haverne bag parkeringspladsen P7.

Som beboer i Ladegårdsparken, er det muligt at leje en beboerhave. Kontakt Ejendomskontoret for henvisning.

## Kørsel i bebyggelsen

Det er forbudt at køre på motoriserede køretøjer i bebyggelsen, med mindre man har en særlig tilladelse til fx el-kørestole og lignende handicap-køretøjer.

Det er tilladt at cykle i bebyggelsen, med respekt for de gående. Cykler henstilles til cykelstativerne eller i cykel/pulterrum. Defekte cykler fjernes af boligselskabets personale med jævne mellemrum.

Knallerter skal ved ankomsten til bebyggelsen slukke motoren og trækkes inde i bebyggelsen. Den skal henstilles ved cykelstativerne. Den må ikke henstilles i kælder, pulterrum, indgangspartierne eller opgangene.

## Cykelkældre og pulterrum

På krav fra brandmyndighederne, skal: Døre til cykelkældre og pulterrum holdes lukkede og låst af hensyn til brand og tyveri. Eget pulterrum skal forsynes med en hængelås. Der må ikke henstilles og opbevares brændbare væsker i kældre og pulterrum.

## Parkering og motorkørsel

Der henvises til de opsatte skilte angående parkeringsregler i Ladegårdsparken. Ved overtrædelse af reglerne pålægges en kontrolafgift, der opkræves af det firma Ladegårdsparken til enhver tid har indgået aftale med, og som forestår kontrollen. En nærmere præcisering af reglerne kan afhentes på ejendomskontoret. Parkering af personbiler, motorcykler og 45-knallerter skal finde sted på de dertil indrettede parkeringspladser. Motorcykler og 45-knallerter kan låses fast til de blå jernstolper, der er opsat på parkeringspladserne.

Parkering af indregistrerede campingvogne skal ske på P4, og kun i sommerhalvåret fra påske til den 1. oktober. For at sikre at ejeren er beboer i Ladegårdsparken **skal** der afleveres kopi af registreringsattest til ejendomskontoret, som derefter anviser en plads. Ikke indregistrerede køretøjer må ikke henstilles på parkeringspladserne. Henstillen af gods på parkeringspladserne er ikke tilladt.

Biler over 3500 kg må ikke parkeres i Ladegårdsparken, men henvises til kommunens natparkeringssteder i industriområderne.

## Leg og boldspil.

Gårdrummet mellem blokkene er indrettet med legepladser og græsarealer som børnene kan lege på. Boldspil skal fortrinsvis ske på de grønne arealer på begge sider af bebyggelsen, eller på multibanen ved aktivitetshuset. Boldspil op ad vægge og vinduer er ikke tilladt. Leg med luftbøsse, splatterpistoler, bue og pil, slangebøsse, og lignede farligt legetøj iflg. våbenloven, må ikke finde sted i Ladegårdsparken.

# Vagttelefon

Ladegårdsparkens Vagttelefon er 31 63 03 05.

Denne vagttelefon er KUN TIL NØDSTILFÆLDE, hvor det er umuligt at afhjælpe fejlen selv og det ikke kan vente til Ejendomskontorets åbningstid. Unødvendig brug af vagttelefonen kan medføre egenbetaling.

På Ladegårdsparkens hjemmeside kan aktuelle åbningstider findes.

[www.ladegaardsparken.dk](http://www.ladegaardsparken.dk)

Vedtaget på budgetmødet den 21. november 2023

Dirigent

Afdelingsformand

Allan Hjørne