

Ladegårdsparken

Afdelingsmøde den 27. august 2025

Musikhuset kl. 19.00



Dagsorden

Beretning

Info K&T foreningen

Regnskab

Indkomne forslag:

Valg af bestyrelsesmedlemmer

Valg af bestyrelsessuppleanter

Eventuelt.

bestyrelsen@ladegaardsparken.dk



Onsdag den 30. juli 2025

**Indkaldelse til Ordinært afdelingsmøde
omhandlende afdelingens Beretning og regnskab.
for perioden 01-04-2024 til 31-03-2025.
På mødet skal der også afholdes valg til bestyrelsen**

Mødet afholdes onsdag den 27. august 2025

Musikhuset LP 136

Mødet starter Kl. 19.00

Der er adgang til mødelokalet fra kl. 18.40

Dagsorden:

- Pkt. 1 Velkomst og valg af mødets dirigent
- Pkt. 2 Valg af stemmetællere
- Pkt. 3 Afdelingsbestyrelsens beretning.
- Pkt. 4 Regnskabet fra den 1-4-2024 til den 31-3-2025
- Pkt. 5 Indkomne forslag
- Pkt. 6 Valg af bestyrelsesmedlemmer
- Pkt. 7 Valg af bestyrelsessuppleanter
- Pkt. 8 Eventuelt.

Indkomne forslag til pkt. 5 skal være bestyrelsen i hænde senest 13 august 2025

Forslag kan afleveres i bestyrelsens postkasse i nr. 107 eller på Ejendomskontoret

Ladegårdsparken 136 i åbningstiden. Kan også sendes på mail til

bestyrelsen@ladegaardsparken.dk

Der serveres kaffe og te med kage. I en eventuel pause vil der blive serveret en vand.

Husk at hver husstand har 2 stemmer uanset antal deltagere fra husstanden.

På afdelingens vegne

Uffe Frejdal Nielsen

Afd. formand

Jesper Reenberg

Næstformand

bestyrelsen@ladegaardsparken.dk



Beretning for Ladegårdsparken september 2024 til august 2025

Fællesskab, udfordringer og udvikling i en almen boligafdeling

Fællesskabets betydning i Ladegårdsparken

Fællesskabet har altid udgjort kernen i Ladegårdsparken. Kombinationen af socialt samvær, støtte fra naboer og muligheden for at indgå i venskaber på tværs af baggrunde, kulturer og livserfaringer skaber et dynamisk miljø fyldt med muligheder for udvikling og engagement. Ladegårdsparken huser beboere med vidt forskellige historier og perspektiver, hvilket åbner for læring, forståelse og personlig vækst. Et sådan mangfoldigt miljø styrker ikke blot individet, men også den samlede afdeling, da fællesskabet hele tiden er i bevægelse og udvikling.

Boligområdet tilbyder en lang række fælles faciliteter, der aktivt bidrager til det sociale liv. Fællesarealer er indrettet, så de inviterer til samvær, hvad enten det er spontant eller planlagt. Her findes fællesvaskerier, hvor snakken ofte går, sports- og rekreative faciliteter, legepladser, en multibane samt aktivitetshuset, som danner ramme om mange arrangementer og aktiviteter. Disse rammer gør det lettere for beboerne at tage del i det sociale, uanset alder og interesser.

Beboerdemokrati og ansvar

Ladegårdsparken har tradition for et aktivt beboerdemokrati, hvor deltagelse og initiativ er i fokus. At engagere sig i beboerdemokratiet betyder, at man har mulighed for aktivt at forbedre sit boligområde og præge faciliteter, aktiviteter og det sociale liv. Beboerdemokratiet udmønter sig i afdelings- og udvalgsmøder, hvor beboere kan diskutere aktuelle problemer og udfordringer. Her kan der tages initiativ, og der gives stemme til forslag og nye tiltag, som kan gøre Ladegårdsparken til et endnu bedre sted at bo.

Et centralt tema i beretningen er opfordringen til, at alle tager ansvar for deres boligområde. Der lægges vægt på ikke blot at overlade ansvaret til administrationen eller driften, men at beboerne bør være opmærksomme på, hvad der leveres, og selv bidrage til, at fællesskabet fungerer optimalt. Dette indebærer at undgå passivitet og selvmedlidenhed, som kan føre til utilfredshed og splittelse. Frem for at blive ofre, opfordres beboerne til at tage aktiv del i fællesskabet og bidrage til afdelingens trivsel og fortsatte udvikling.

Aktiviteter for alle beboere

Ladegårdsparken tilbyder en bred vifte af aktiviteter, som alle er initieret af områdets engagerede beboere. Disse aktiviteter spænder over et bredt spektrum, så både yngre og ældre kan finde noget, der passer til netop deres interesser og behov. Initiativet fra beboerne er med til at gøre Ladegårdsparken til et levende og attraktivt boligområde, hvor der er plads til forskellighed og engagement.

- Humørklubben: Klubben har fejret sit 14-års jubilæum og fungerer som områdets varmestue med åbningstider på hverdage fra kl. 13.00 til 21.00. Særligt de ældre beboere bruger klubben som samlingspunkt.
- Møbelbiksen: Beliggende i nr. 109 tilbyder butikken salg af møbler og andre varer til fordelagtige priser og en hyggelig stund med kaffe onsdage og søndage mellem kl. 13.00 og 15.00.
- Tøjbiksen: I nr. 93 kan beboere og gæster købe tøj til særdeles lave priser. En stor pose kan fyldes for blot 100 kr., og udvalget omfatter også legetøj og diverse artikler. Åben onsdag og søndag fra kl. 13.00 til 15.00.
- Krea-værkstedet: I nr. 91 kan beboerne udfolde deres kreative evner i systuen eller få hjælp til syning. Systuen drives af Sara og Enisa og har åbent mandag kl. 13.00-15.00 og onsdag kl. 16.00-20.00.
- Kunstværkstedet: I nr. 67 kan man lære at skabe figurer i træ med grillspyd. Der er åbent på hverdage fra kl. 16.00 til 19.00.

Helhedsplanen rummer desuden aktiviteter for alle aldersgrupper, og beboere, der ønsker at engagere sig som frivillige, kan tage kontakt til aktivitetsudvalget. Dette inkluderer også mulighed for at tage del i planlægning og afvikling af arrangementer og aktiviteter, som fremmer fællesskabsfølelsen.

Kunst og identitet – gavlmalerierne

Ladegårdsparken er kendt for sine markante gavlmalerier, som udgør en vigtig del af områdets identitet. Bestyrelsen har dog de seneste år stået over for udfordringer i forhold til vedligeholdelse og renovering af disse kunstværker. Seks gavlmalerier er nu i fare for at forvitte, og flere er allerede beskadiget. Fondssøgning har ikke båret frugt, da mange fonde kun støtter nye projekter, og to store fondsansøgninger er blevet afvist.

Renovering af malerierne anslås til syv millioner kroner, et beløb der langt overstiger afdelingens budget. Bestyrelsen overvejer derfor at inddrage ekstern rådgivning og eventuelt lade malerierne forfalde, for i stedet at søge støtte til nye kunstværker. En mulighed kan være at renovere én gavl om året og samtidig skabe plads til nye værker, som kan videreføre traditionen for kunst i boligområdet.

Drift og faciliteter – Vaskerierne

Efter bestyrelsesskiftet i 2023 blev rengøringen i afdelingen udliciteret. Dette har medført ændringer i rengøringsstandarden, hvilket har affødt kommentarer og bemærkninger på sociale medier og direkte til bestyrelsen. Den nuværende bestyrelse har besluttet ikke at vende tilbage til tidligere ordninger, men arbejder på at hjemtage rengøringsopgaven igen med henblik på at forbedre standarden i vaskerierne og aktivitetslokalerne. Standarden i vaskerierne anses for at være et vigtigt element, som både afspejler og påvirker afdelingens generelle niveau, trivsel og indtryk.

Voldgiftssagen mod MTH

En stor og vedvarende udfordring for Ladegårdsparken har været voldgiftssagen mod MTH. Renoveringen af Ladegårdsparken, der fandt sted mellem 2013 og foråret 2015, omfattede blandt andet nye tage, gulve og køkkener i 1.-3. sals-lejemålene, sammenlægning af lejligheder, udhængte

altaner på midtfor-lejemålene samt etablering af 17 elevatorer. Efter en gennemgang fra Landsbyggefonden blev der konstateret mange fejl, der ikke levede op til bygningsreglementet.

Konflikten med MTH opstod, da entreprenøren ikke ville rette fejlene og hævdede, at arbejdet var udført som foreskrevet af rådgiveren. I 2017 blev der anlagt voldgiftssag, og der blev indhentet syn og skøn, som har identificeret utallige udførelsesfejl. Status er, at der nu forhandles om forlig vedrørende tagene og solcelleanlægget, således at de vandskadede lejemål på 4. sal kan udbedres og komme i brug igen. Selvom processen har været lang, hersker der optimisme om, at arbejdet kan påbegyndes i det kommende år.

Biodiversitet og grøn omstilling

Ladegårdsparken har igangsat en omfattende omlægning af udearealerne med fokus på biodiversitet. Formålet er at skabe flere grønne områder med mange forskellige planter og dyr, hvilket gavner både beboere og lokalområdet.

- Øget trivsel: Grønne områder med varieret flora og fauna bidrager til en positiv og afslappet atmosfære, som er gavnlig for beboernes trivsel og sundhed.
- Forbedret luftkvalitet: De mange planter bidrager til at rense luften for forurening og øger iltproduktionen.
- Styrket fællesskab: Fælles haver og grønne områder inviterer til samvær og fælles aktiviteter, hvilket øger samhørigheden.
- Øget værdi af ejendommen: En velholdt og biodivers have eller grønt område kan øge værdien af ejendomme og gøre den mere attraktiv for potentielle beboere, der ønsker at bo til leje.
- Læring og uddannelse: Særligt børn, men også voksne, har mulighed for at lære om natur og miljø og udvikle en forståelse for at beskytte biodiversiteten.
- Støtte til dyreliv: Området bliver levested for fugle, insekter og små pattedyr, og understøtter lokalt dyreliv.
- Klimatilpasning: Biodiverse områder hjælper med at absorbere regnvand, forhindre oversvømmelser og skabe et bedre mikroklima.

Den grønne omstilling gør Ladegårdsparken til et mere levende og bæredygtigt boligområde, hvor natur og fællesskab går hånd i hånd.

Affaldshåndtering og nærgenbrugsplads

Effektiv affaldshåndtering er fortsat et fokusområde. Ladegårdsparken arbejder for at skabe gode rammer for affaldssortering og genbrug tæt på beboerne, hvilket er vigtigt for såvel miljøet som den daglige trivsel.

Fjernvarme og varmeforsyning

Holbæk Kommune har i sin varmeplan satset på fjernvarme for at nedbringe CO₂-udledning. Fors, som skal anlægge og administrere anlægget, har ønsket at Holbæk Boligselskab tilslutter sig inden udgangen af 2025. Da den endelige pris på fjernvarmen ikke kendes, har Holbæk Boligselskab dog valgt at afvise forslaget for nuværende. Denne usikkerhed om prisen skaber uforudsigelighed for

beboerne, og alternative opvarmningsformer undersøges, så varmeudgifterne kan holdes på et rimeligt niveau.

Personale og bemanning

Det forløbne år har været præget af turbulens blandt personalet. Udskiftninger på ejendomskontoret og længerevarende sygdomsforløb har påvirket arbejdsgangene og gjort det vanskeligt for personalet at opretholde det ønskede serviceniveau, selvom der til tider har været brugt ekstern arbejdskraft. En af de største udfordringer har været beboernes uhensigtsmæssige håndtering af møbler og andet affald, som ofte blot efterlades uden for opgangene. Dette kræver mange ressourcer at fjerne og stjæler tid fra andre opgaver som vedligehold af beplantning og inventar.

Der vil komme nye ansigter blandt personalet, idet en ny medarbejder er ansat, og der forventes endnu en ansættelse. Afdelingen tager samtidig afsked med Lars, som har været ansat i 26 år, da han på grund af en ulykke ikke kan fortsætte som ejendomsfunktionær. Bestyrelsen udtrykker stor taknemmelighed for Lars' mangeårige indsats og ønsker ham alt det bedste fremover.

Tak og fremtidsudsigter

Afslutningsvis skal der lyde en stor tak til personalet for det store arbejde under vanskelige forhold. Bestyrelsen ser optimistisk på fremtiden og håber på et kommende år præget af engagement, forbedringer og styrket fællesskab. Ladegårdsparken fortsætter sit arbejde for at være et attraktivt, levende og trygt boligområde for alle beboere, hvor ansvar, fællesskab og udvikling går hånd i hånd.



Information vedrørende Kultur- og Trivselsforeningen i Ladegårdsparken

Foreningen er blevet rekonstrueret efter en lidt turbulent periode og formand Niels Hansens alt for tidlige død.

Foreningen ledes i dag af formand Gunner Nielsen, kasserer Uffe Frejdal Nielsen og bestyrelsesmedlem Nada Abou Atiq.

Det er aftalt mellem Holbæk Boligselskab og foreningen, at der til regnskabsmødet i Ladegårdsparken laves en kort beskrivelse af foreningens virke i det forløbne år. Foreningens regnskabsår følger kalenderåret.

Det er også aftalt, at foreningen er aktiviteterne i Ladegårdsparken behjælpelig med deres regnskabsførelse over eventuelle indtægter og udgifter. Foreningen foranlediger indtægter indsat i bank.

Kultur- og Trivselsforeningen (K&T) vil fortsat søge fondsmidler til projekter i Ladegårdsparken til styrkelse af fællesskabet. Er der beboergrupper, der har ideer til beboeraktiviteter, der skal søges midler til, så henvend jer på mail kogt@ladegaardsparken.info.

Styring af aktivitetslokaler og aktiviteter i det hele taget er ikke noget, K&T tager sig af - det er afdelingens aktivitetsudvalg og i sidste ende afdelingsbestyrelsen, der står for det.

Økonomisk har 2024 været et år med faldende indtægter i tøjbiks og møbelbiks, men det har stabiliseret sig i løbet af foråret 2025, og omsætningen nærmer sig tidligere tiders niveau.

Ved årsskiftet var der en beholdning på kr. 46.599,06, som det var muligt at søge midler fra til aktiviteter for beboere i Ladegårdsparken.

Ud over de nævnte ændringer er det også aftalt med Holbæk Boligselskab, at regnskabet bliver revideret af en revisor uden noget andet tilhørsforhold til HB eller K&T.

Konto	Kontonavn	Regnskab 2024/2025	Budget 2024/2025	Budget 2025/2026
UDGIFTER				
101-105	Ydelser på prioritetslån	10.705.652	10.600.000	10.700.000
106	Ejendomsskatter	2.494.755	2.449.000	2.601.000
107	Vandafgift	4.827.336	4.400.000	4.532.000
109	Renovation	2.459.120	2.698.000	2.712.000
110	Forsikringer	869.322	921.000	914.000
111	El og varme i fællesarealer	1.026.973	1.109.000	1.082.000
112	Administration, bidrag til boligorganisationen	3.854.376	3.325.000	4.147.000
114	Renholdelse	7.452.817	7.877.000	8.050.000
115	Almindelig vedligeholdelse	962.697	770.000	770.000
116.1	Planlagt og periodisk vedligeholdelse (udgift)	10.168.215	9.818.000	9.818.000
116.2	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-10.168.215	-9.818.000	-9.818.000
118	Fællesfaciliteter	1.140.631	220.000	1.103.000
119	Diverse udgifter	685.876	607.000	677.000
	Henlæggelser:			
120	Vedligeholdelse	9.800.000	9.800.000	9.800.000
121	Istandsættelse fraflytning A-ordning	500.000	500.000	550.000
123	Tab ved lejeledighed	400.000	400.000	400.000
125-127	Ydelser på andre lån	22.882.015	22.486.000	22.623.000
131	Renter, kursregulering ovf til kt 401	299.109	0	0
136.1	Boligsocial helhedsplan	99.902	95.000	95.000
	Samlede udgifter	70.460.581	68.257.000	71.045.000
	Udgifter og overskud i alt	70.460.581	68.257.000	71.045.000
INDTÆGTER				
201	Husleje	65.812.218	65.798.000	65.785.000
202	Renter	1.041.705	0	0
203.2	Fællesfaciliteter	721.165	40.000	654.000
203.6	Overført fra opsamlet resultat	0	0	3.592.000
204-208	Ekstraordinære indtægter	2.639.167	2.419.000	1.014.000
	Samlede indtægter	70.214.256	68.257.000	71.045.000
	Underskud	246.326	0	0
	Indtægter og underskud i alt	70.460.581	68.257.000	71.045.000

Konto	Kontonavn	Regnskab 2024/2025	Regnskab 2023/2024
HENLÆGGELSER (opsparing)			
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	14.618.966	14.688.072
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	96.396	137.030
405	Tab ved fraflytninger	509.769	413.389
406	Andre henlæggelser	1.179.600	1.505.240
407	Opsamlet resultat (+/-)	-1.112.029	-865.703
	Henlæggelser inkl. opsamlet resultat (+/-) i alt	15.292.703	15.878.028

1 Forslag til behandling på afdelingsmødet den 27/08/2025

2

3 1. Normalstandsættelsen

4 2. Husorden

5 3. Forslag fra John Pedersen

6

7

8

9 Forslag fremsat af bestyrelsen

10

11 1. Ændring af normalstandsættelsen ved fraflytning

12 Normalstandsættelsen må max. strække sig over 10 år = 120 måneder i henhold til gældende
13 lovgivning.

14 Ladegårdsparken har på nuværende tidspunkt en opsparing på 8 år og 4 måneder = 100 måneder

15 Bestyrelsen foreslår, at normalstandsættelsen for Ladegårdsparken ændres, således at
16 opsparingsperioden er max. 10 år.

17 Ændringen er alene gældende for ny indflytter.

18 **Begrundelse.**

19 Der blev fremlagt et forslag på budgetmødet i november 2024 med den forskel at der var indbygget en
20 2 årig karantsperiode hvor opsparingen ikke kom til udbetaling. Forslaget blev vedtaget, men
21 efterfølgende var der en enkelt beboer der klagede til tilsynsmyndigheden. Det medførte en del
22 omkostninger for afdelingen, da der kom en længerevarende sagsbehandling, da der var uenighed
23 mellem på den ene side BL og vore advokat og på den anden side beboerklagenævnet og
24 boligministeriet.

25 Organisationsbestyrelsen valgte at sætte det vedtagne forslag på pause, til der kom et afdelingsmøde
26 hvor forslaget kunne genbehandles uden den omstridte karantsperiode.

27 Forslaget er nu ens med gældende normalstandsættelse i øvrige afdelinger i Holbæk Boligselskab.

28

29 2. Ændring af Husordenen.

30 Husorden for Ladegårdsparken

31 Husordenen for Ladegårdsparken er vedtaget af beboerne og gælder for alle, der bor i bebyggelsen.
32 Formålet er at sikre, at Ladegårdsparken er et rart og trygt sted at bo for alle beboere.

33 Velkomst og ansvar

1 Du er nu flyttet ind i en af Ladegårdsparkens mange lejligheder. Da der er tale om etagebyggeri, kan der
2 være lydt, og det er derfor vigtigt at tage hensyn til naboer, over- og underboer, ligesom de også skal
3 tage hensyn til dig og din familie. Som juridisk lejer af boligen har du ansvaret for, at både du selv, din
4 familie og dine gæster overholder afdelingens husorden. I det følgende omtales den juridiske lejer som
5 'beboer'.

6 I boligen

7 Ved ophængning af lamper og billeder på vægge og lofter kræves en boremaskine med borehammer,
8 undtagen ved gipsvægge og på 4. sal, hvor vægge og lofter er af gips. Borehammer kan lånes på
9 ejendomskontoret mod et depositum. Boring må kun ske på hverdage mellem kl. 07.00 og 19.00 samt
10 lørdage fra kl. 09.00 til 16.00. Ved fraflytning skal huller efter søm og skruer ikke udbedres.

11 Vinduer og døre

12 De fleste vinduer og døre er af plast. Brug specielle beslag til gardiner, så du undgår udgifter ved
13 fraflytning. Spørg ejendomskontoret ved tvivl om vedligeholdelse eller ændringer. **Det er ikke tilladt at**
14 **hænge noget ud ad vinduerne.**

15 Udluftning

16 Luft ud flere gange dagligt i mindst 5 minutter ad gangen. Tilslut ikke noget til ventilationssystemet.
17 Rengør ventiler jævnlige, og rengør filteret i emhætten. Friskluftsventiler må ikke tildækkes. Olie- og
18 gasvarmere må ikke bruges indendørs. Vejledning om godt indeklima fås på ejendomskontoret.

19 Antenneforhold

20 Ladegårdsparken har internet via Bolignet Århus, som betales over huslejen. Router kan købes på
21 ejendomskontoret. TV-signaler vælges og afregnes selv med udbyderen. Tilladelse til parabol kan
22 søges, men den må ikke fastmonteres på bygningen eller rage ud over facaden.

23 Ændringer i lejligheden

24 Hvis du ønsker at foretage ændringer i lejligheden, henvises til afdelingens råderetskatalog og
25 installationsretten. Kontakt ejendomskontoret for yderligere information.

26 Indgangspartier og trappeopgange

27 Indgangspartier og trapper skal holdes pæne og ryddelige. Opbevaring af sko, legetøj, cykler og
28 lignende er ikke tilladt ifølge brandmyndighederne. Barnevogne, klapvogne og rollator kan placeres i
29 indhak under trappen uden at genere andre beboere. I opgange med elevator placeres de ved
30 vinduespartiet. Genstande, der skaber brandfare, fjernes uden varsel. Rygning og brug af e-cigaretter
31 er forbudt i opgange, kældre, vaskerier og fællesområder. Opgangen er flugtvej og skal holdes fri for
32 forhindringer.

33 Altaner

34 Altaner på 1., 2. og 3. sal har skydevinduer og er beregnet til forlængelse af forårs- og efterårssæsonen.
35 4. sal har åbne altaner. Altankasser må kun opsættes indvendigt. Tørring af tøj og luftning af sengetøj
36 skal ske på altanen, så det ikke generer naboer. Solafskærmning må opsættes som rullegardin eller
37 persienne. Afløb skal holdes rene. På lukkede altaner må kun el-grill bruges. Gasgrill er tilladt i haver,
38 terrasser og åbne altaner på 4. sal. Gasflasker må maksimalt være på 11 kg og må ikke være tilsluttet,

- 1 når grillen ikke er i brug. Der må ikke bruges gas- eller olievarmere på lukkede altaner. Altaner på 4. sal
2 og midtfor må ikke males eller have ting monteret på vægbeklædningen. Særlige altaner midtfor må
3 kun bruges som flugtvej.
- 4 Tekniske installationer
- 5 Komfur, kogeø og ovn er installeret i alle lejligheder. Ved problemer kontaktes ejendomskontoret. Det
6 er tilladt at installere opvaskemaskine (ikke bordmodeller), vaskemaskine og kondensørretumbler
7 efter tilladelse fra ejendomskontoret. Installation skal udføres af autoriseret installatør, og drypbakke
8 skal benyttes.
- 9 Husdyrstilladelse
- 10 Husdyrhold kræver tilladelse fra ejendomskontoret. Smådyr som mindre fugle, hamstere og fisk er
11 undtaget, hvis de ikke forlader lejligheden og ikke er til gene. Eksotiske dyr og gnavere som mus og
12 rotter er ikke tilladt. Nyttedyr som køer, grise, geder, får og høns er ikke tilladt.
- 13 Hund og kat
- 14 Der tillades maksimalt 2 hunde, 2 katte eller 1 hund og 1 kat pr. lejemål. Kennel og erhvervsmæssigt
15 dyrehold er ikke tilladt. Ved hvalpe og killinger skal overskudsbørn bortadopteres inden for 3 måneder.
16 Forbudte hunderacer kan ikke godkendes. Ejeren skal altid samle op efter hund eller kat, og luftning
17 må ikke ske på lege- eller boldspilsarealer.
- 18 Vaskerier
- 19 Vaskerier findes i nr. 15, 105 og 151. Her kan der vaskes og tørres til rimelige priser, og der er gratis
20 WIFI. Maskiner kan bookes på forhånd. Forbrug afregnes over huslejen, og samme nøgle benyttes som
21 til boligen. Følg brugsvejledningen i vaskerierne.
- 22 Fest og farver
- 23 Brug af musikanlæg, fjernsyn og musikinstrumenter skal ske med hensyn til naboerne, især i de sene
24 aftentimer. Ved fester bør man sikre sig, at naboerne er indforståede med støj frem til kl. 23.00. Større
25 selskaber kan holdes i Musikhuset eller Cafeen, som kan lejes til gode priser.
- 26 Uden for lejemålet
- 27 Beboerne opfordres til at nyde de grønne omgivelser, men skal rydde op efter sig og beskytte
28 fællesarealerne. Vilde dyr må ikke fodres, og madrester skal fjernes for at undgå skadedyr.
- 29 Affald
- 30 Affald skal sorteres efter kommunens retningslinjer. Rest- og bioaffald skal emballeres i lukkede poser
31 og smides i skaktanlægget. Andre fraktioner som papir, pap, glas, metal, plast og batterier afleveres på
32 affaldsøer langs stamvejen. Storskrald, kemisk affald og tekstilaffald afleveres på affaldsstationen på
33 P3 eller på kommunens containerplads. Affald må ikke henstilles i opgange eller indgangspartier.
- 34 Terrasser og haver
- 35 Uderummet ved stuelejligheder tilhører lejemålet. Parabolere må opsættes på terrassen, men ikke rage
36 over hækken. Hegn på max. 90 cm må opstilles efter tilladelse. Ved fraflytning skal heget fjernes.
37 Terrassen og haven skal holdes ryddelig. Beboeren sikrer, at hækken klippes 2 gange årligt: Udgangen

1 af juni og september. Planter må maksimalt være 160 cm, og hække må være op til 180 cm.
2 Endelejligheder skal have lavere hække af hensyn til oversigtsforhold. Haveaffald afleveres på pladsen
3 ved P7. Det er muligt at leje en beboerhave gennem ejendomskontoret.

4 El-scooter og el-cykler

5 El-kørestole bevilget af kommunen må ikke stå indendørs eller i indgangen, men der kan findes en
6 løsning via ejendomskontoret. El-cykler og -løbehjul må ikke opbevares indendørs, men henstilles i
7 cykelstativerne udenfor. Batterier tages med op i lejligheden.

8 Kørsel i bebyggelsen

9 Motoriserede køretøjer må ikke benyttes uden særlig tilladelse, undtagen el-kørestole og lignende
10 handicapkøretøjer. Cykling er tilladt med hensyntagen til fodgængere. Knallerter skal slukkes og
11 trækkes og må ikke opbevares i kældre, pulterrum, indgangspartier eller opgange. Defekte cykler
12 fjernes jævnligt af personalet.

13 Cykelkældre og pulterrum

14 Døre til cykelkældre og pulterrum skal holdes lukkede og låste. Eget pulterrum skal have hængelås.
15 Opbevaring af brændbare væsker er ikke tilladt.

16 Parkering og motorkørsel

17 Følg de opsatte skilte for parkering. Overtrædelser medfører kontrolafgift. Parkering af biler,
18 motorcykler og 45-knallerter skal ske på de anviste pladser. Campingvogne må kun parkeres på P4 i
19 sommerhalvåret og kræver dokumentation. Ikke indregistrerede køretøjer og gods må ikke henstilles.
20 Biler over 3500 kg henvises til kommunens natparkering.

21 Leg og boldspil

22 Legepladser og græsarealer er til børnene. Boldspil skal foregå på de grønne arealer eller multibanen,
23 ikke op ad vægge og vinduer. Farligt legetøj som luftbøsser, splatterpistoler, bue og pil, slangebøsser
24 og lignende må ikke benyttes.

25 Vagttelefon

26 Vagttelefonen kan kontaktes på 31 20 14 14 (tryk 1). Uden for kontortid trykkes 5. Vagttelefonen er kun
27 til akutte nødstilfælde, hvor fejlen ikke kan afhjælpes selv eller vente til normal åbningstid. Unødvendig
28 brug kan medføre egenbetaling. Aktuelle åbningstider fremgår af Ladegårdsparkens hjemmeside:
29 www.ladegaardsparken.dk.

30 Husordenen er vedtaget på afdelingsmødet den 27. august 2025.

31 Dirigent:

32 Afdelingsformand:

33

34

Modtaget den 28/07/2025

Forslag til afdelingsmødet 27. august 2025

- 1 . Jeg foreslår, at der etableres 2 eller 3 skråparkeringer på det grønne område langs blok 22.
Så kan håndværkere og flyttemænd parkere der, uden at spærre brandvejen, og uden at lave hjulspor i græsset.
- 2 . Jeg foreslår, at de vilde roser langs blok 22 fjernes, da de er en invasiv art og derfor bør fjernes og erstattes af en lavere og kønnere beplantning.
- 3 . jeg foreslår, at der plantes arkitektens trøst eller en anden slyngplante op ad de grimme trådhegn mellem opgangene.

Med venlig hilsen

John Pedersen LP 165 1. th

Foreslag 1. Forslaget kan bestyrelsen ikke støtte da de biler der kan få adgang ved blok 22 skal holde på brandvejen ved af og pålæsning. Håndværker der skal arbejde i den blok skal efter aflæsning parkere på P10. Hvis forslaget vedtages kan det først få virkning efter 1 april 2026, da omkostningerne ved anlæg skal indarbejdes i budgette med den nødvendige huslejestigning der vedtages i november

Forslag 2. I efteråret skal der ske en gennemgang af arealerne og oprydning i planter der er uheldig placere og der sker en nyplantning hen over efteråret og foråret. Udeudvalget vil se på problemet og løse det hvis der er økonomi til det.

Forslag 3 Det er med i planteplanen for efterår og forår.

Modtaget den 13/8/2025 kl 19.17 på mail.

Beboerforslag

A) Nedlæggelse af affaldsskakter.

Den tidligere bestyrelse var langt fremme med et projekt om at erstatte de uskønne affaldscontainere på affaldsøerne med nye, moderne og pæne affaldsmolokker, udvidet med beholdere til rest- og bioaffald, som i dag tømmes i skakterne.

Der er store økonomiske og miljømæssige fordele ved projektet.

Økonomi:

Direkte besparelser ved Fors, jf. overslag fra Fors i foråret 2024 Kr. 6-8000.00,-. Derudover spares jf. administration/drift mindst 1 årsværk til håndtering af skaktaffald, samlet årlig besparelse således: kr. 1,1 – 1,3 mill. (2024 priser..)

Etablering af nye moloksystemer blev tilbudt til ca. kr. 2,5 mill.

Over 10 år: sparet ca. kr. 10 mill. + etablering er tilbagebetalt.

Miljø:

- a) Ingen affaldsdunster i opgange
- b) Ingen problem med beboere der ikke rammer skakthullet og undlader at tørrer op efter sig.
- c) Ingen bekvem mulighed for fejlsortering af brødrister, gulvtæpper, flasker, eller hvad der ellers berettes om.

Arbejdsmiljø:

- a) ingen tunge løft/træk og skub.
- b) ingen håndtering af ulækre containere

Som forholdene er i dag, skal alle beboere uanset hvad, en tur omkring affaldsøerne med deres sorteringspligtige affald. Der er ingen ekstra ulejlighed forbundet ved at tage rest- og bioaffald med ved samme lejlighed, der er i det hele taget intet fornuftigt argument for at bibeholde det nuværende skaktsystem.

Afdelingsmødet bør pålægge bestyrelsen at arbejde videre på projektet, således det kan fremlægges til godkendelse på budgetmødet i november.

For så vidt nogen skulle indvende, at skaktsystemet er vedtaget ved en urafstemning, så er det ingen undskyldning, tiderne ændrer sig og tidligere tiders beslutninger kan ændres, urafstemning eller ej.

B) Grønne arbejder.

Det lykkedes som bekendt bestyrelsen ved sidste budgetmøde, at videreføre forrige års budget på kr. 850.000,- til udlicitering af grønne arbejder. Det selvom fodboldbanerne i mellemtiden var sparet bort, og selvom det tidligere budget havde være kr. 40.000,- for højt pga af en regnefejl, og selvom græsplænerne (nu officielt) i væsentligt omfang blev nedlagt, der må således, alt andet lige, være tale om en væsentlig overbudgettering.

Bestyrelsen fremlagde på sidste afdelingsmøde sine tanker og ideer om det fremtidige grønne vedligehold, hvilket i høj grad blev en løselig snak om beboerønsker, biodiversitet, underbygget af tegninger og fotos af skovsøer, sommerfugle osv. Det mest konkrete var omtalen af et nyt kort over afdelingen, som angiveligt visualiserede de nye tanker, men som underligt nok ikke kunne offentliggøres for beboerne – og det kan det tilsyneladende fortsat ikke.

Det konkrete resultat der for beboerne at se i dag, er at misligholdet i det grønne her sidst på sommeren, er være end nogensinde før. Ukrudt står højt alle steder, tidslerne står fortsat meterhøje i indergårdene, ukrudtspleje af de flisebelagte stier er tilsyneladende indstillet, de tidligere græsplæner mod syd er nu ikke blot brakmarker, men brakmarker med vilkårlige bunker af afskåret træaffald som bare ligger.

Oven i det, påbydes der nu beboerne en forventning om, at de selv skal udføre de manglende arbejder, ellers vil det skulle reguleres via husleje, som det vist er formuleret i de seneste nyhedsbreve.

Det er temmelig fantastisk, ikke mindst set i forhold til, at vores naboer i Knudskovsparken, der har et større areal, men hvor alt står snorlige – nogle var måske forbi derovre i sidste weekend hvor omgivelserne kunne nydes i forbindelse med sommerfesten.

Hvad må det ikke koste, tænker nogen sikkert.., svaret er 25% mindre end i Ladegårdsparken, de kan få det hele for blot kr. 640.000,- !!

Afdelingsmødet bør pålægge afdelingsbestyrelsen at konkretiserer helt præcist omfanget af de aftaler der har indgået, hvem der betales for at udføre hvad, og med hvilken frekvens. En skriftlig og specificeret oversigt, således beboerne har mulighed for at forstå, hvad de mange penge betales for.

Mvh
Allan Hjørne
Ladegårdsparken Vest 117, 4.tv

Bestyrelsesn indstilling til forslag fra Allan Hjørne.

Forslag A: Bestyrelsen kan ikke støtte forslaget da det ikke som forslagsstilleren skriver vil medføre nogen besparelse men en væsentligt forøgelse af huslejen og samtidig modarbejde fremtidig affaldsløsninger.

Forslag B: Det er ikke entydigt hvad foreslaget går ud på, men bestyrelsen kommer med en redegørelse på status på drift og vedligehold på udearealerne.

Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Navn	Antal stemmer
Jesper Reenberg modtager genvalg	
Gunner Nielsen modtager genvalg	
Bo Ruhwald modtager ikke genvalg	
Flemming Jensen modtager ikke genvalg	

Valg af bestyrelsesmedlem for 1 år.

Der skal vælges et bestyrelsesmedlem frem til regnskabsmødet i august 2026. Grunden er at Lotte Jacobsen trak sig fra bestyrelsen ved sidste bestyrelsesmøde af helbredsmæssige årsager.

Der skal derfor vælges 5 bestyrelsesmedlemmer. Ud fra stemmetallene er de valgt efter rækkefølgen af afgivne stemmer. Den der har færrest af de 5 valgte er valgt for 1 år.

Valg af bestyrelsessuppleanter.

Der skal mindst vælges 3, med der kan vælges op til 9.
