Velkommen som lejer på Violvej

-Generelle oplysninger og husorden

square4u

c/o Laros
Kystvejen 29
8000 Laros

Et par velkomstord

Som ejere af ejendommene på VIOLVEJ, vil vi gerne byde dig/jer velkommen som lejere. Det er et stort ønske fra vor side, at VIOLVEJ er et rart sted at leve og bo, og vi lægger derfor vægt på, at beboerne respekterer og tager hensyn til hinanden.
Med henblik på at sikre optimale boligforhold, har vi gennem længere tid været i gang med en gennemgribende renovering og modernisering af samtlige lejemål, ligesom indgangspartierne, opgangene og vinduerne er renoveret. Derudover er vi i gang med en sanering af de dejlige grønne områder, der er omkring VIOLVEJ.

Da vi meget gerne vil høre, og om muligt, tage hensyn til beboernes ideer og ønsker, opfordrer vi dig/jer til aktivt at tage del i beboerforeningens arbejde på VIOLVEJ.

Med venlig hilsen
Peter Andersen & Claes Remien

Indhold

Et par velkomstord 2
Husordensreglement 4
Affald, problemaffald og storskrald 4
Altaner 4
Antenner, paraboler m.v. 4
Bad og toilet 4
Blomsterkummer 4
Brandfare 4
Frost- og vandskader 4
Fællesrum 4
Grønne områder 4
Haver "private" 5
Husdyr 5
Knallert 5
Motorkøretøjer m.v. 5
Musik og støj 5
Opslagstavler 5
Trappevask 5
Udluftning 5
Vaskerier 5
Almen husorden 5
Misligholdelse af kontrakt 5
Vedligeholdelse og vedligeholdelsespligt 6
Ved fraflytning 6
Mangler og skader 6
Årligt eftersyn 6
El og vand 6
Regler for brug af vaskeriet 7
Regler for brug af festsal 8
Hvem, hvad og hvor ---------- *Bagsiden*

Husordensreglement

Affald, problemaffald og storskrald
Affald deles (separeres) i aviser, reklamer/brochurer, glas, pap, tøj og større brandbart storskrald (op til ½ meter på alle leder), problemaffald og restaffald. Større affald – såsom gamle fjernsyn eller møbler skal lejerne selv sørge for at bortskaffe.

Problemaffald (batterier, sprayflasker, kemikalierester, lysstofrør m. v.) placeres i “prob1emkasse ved teknikrummet i kælder ved Inspektør/vicevært kontoret. (Violvej 6 - 8)

Smid aldrig madrester i området, det tiltrækker ROTTER.

Altaner (lejemål i ulige numre)
Lejerne har pligt til at renholde altaner samt sørge for, at afløbet ikke er tilstoppet.

Antenner, paraboler m.v.
Der må ikke opsættes nogen form for antenne/parabol på altan, tag eller andre steder.

Bad og toilet
For at undgå tilstopning af afløbsrør må bleer, vat, avispapir og lign. aldrig kastes i toiletkummen.
Af hensyn til fugtproblemer må trækåbninger eller udsugningsventiler aldrig tilstoppes.

Blomsterkummer (lejemål i lige numre)
I forbindelse med indflytning, er faste blomsterkummer ved vinduer rengjorte. Lejerne skal selv sørge for muldjord og beplantning samt sikre, at blomsterkummen ikke fremstår så udtrykket skæmmer. Ved fraflytning skal blomsterkummen være rengjort.

Brandfare
Vær altid forsigtig med åben ild, stearinlys og elektriske installationer og apparater.
Henstil aldrig ting i trappeopgange, under trapper og i kældergange af hensyn til brandfare og flugtveje som skal friholdes.
Kælderrum skal, selvom de ikke benyttes, være aflåste og vinduer skal holdes lukket.
Letantændelige væsker og lign, må ikke opbevares i kælderrum.

Frost- og vandskader
Åbne vinduer i trappeopgange, kældre og lejligheder kan i stærkt frostvejr forårsage frost- og vandskader, så hold vinduer lukkede under sådanne forhold.

Fællesrum
Vaskelokaliteter, tørrekældre og cykelkældre er fællesrum og fælles ansvar. Husk rengøring efter brug.
Cykler bør altid være aflåste og sættes i cykelkældrene. Løse ledninger og henstillede effekter i kældergange vil blive fjernet for lejers regning.
I forbindelse med cykelkældre er der indrettet aflåst (ikke system- nøgle) afsnit. Ligeledes er alle tørrerum aflåste. Nøgle til disse rum fås hos inspektør/vicevært mod depositum på kr. 100,-.

Grønne områder
Violvej har meget rare og grønne omgivelser med mange plæner og beplantninger, og der er flere steder indrettet hyggekroge, hvor beboerne kan nyde livet i det fri og det sociale samvær. Derfor: Ryd op efter dig, vis hensyn og undgå at være til gene for andre.

Haver "private"
Til nogle lejemål indgår en mindre have, og lejere af disse er forpligtet til at vedligeholde haverne, det gælder også hækken omkring. Ved misligholdelse kan ejer – efter påtale – med 8 dages varsel lade arbejdet udføre ved anlægsgartner - for lejers regning.

Husdyr
Det er ikke tilladt at holde husdyr.

Knallert
Ved Violvej er det muligt at låne aflåst knallertplads, så længe der er ledige. Ved lån af knallertgarage betales et depositum på kr. 200,-.
Knallertkørsel er ikke tilladt hverken på gangstier eller fortove.

Motorkøretøjer m.v.
Parkering af personbiler og motorcykler skal finde sted på parkeringspladserne.
Uindregistrerede biler, lastbiler, trailere og lign, må ikke parkeres på parkeringspladserne eller i boligområdet. Campingvogne kan accepteres i ugen før og efter ferie.

Musik og støj
Det er tilladt at spille musik og høre/se fjernsyn - dog under hensyntagen til øvrige beboere. Det er ikke tilladt at spille høj musik eller musik for åbne vinduer, og efter kl. 22.00 (dog efter kl. 24.00 fredag og lørdag) skal musik og samtale være afdæmpet.
VIS HENSYN

Opslagstavler
I alle opgange på Violvej er placeret en opslagstavle. Opslagstavlen er først og fremmest til brug for meddelelser, der vedrører beboerne, f.eks. lukning af vand o.s.v.

Trappevask
Trappevasken på Violvej betales over huslejen, det er derfor vigtigt, at den enkelte lejer ikke efterlader tomme flasker/dåser, papkasser, papir, samt tager fodtøj og dørmåtter indenfor de dage, der vaskes trapper. Se opslagstavlen.

Udluftning
For at undgå fugtdannelse og dermed ødelæggelse af tapet, træværk, maling m.v., skal der luftes ud med jævne mellemrum, så der skabes gennemtræk i mindst 10 minutter nogle gange dagligt – særligt efter bad og madlavning. Tilstop aldrig luftkanalerne, og undgå at tørre tøj i lejligheden.

Vaskerier
Der henvises til 'Regler for benyttelse af vaskeriet'.

Almen husorden
Beboerne bedes opfatte Violvej – såvel bygninger som området – som værende deres eget og dermed behandle det som sådan.

Misligholdelse af kontrakt
Det skal understreges, at overtrædelse af kontraktens bestemmelser, overenskomst eller ordensreglement kan medføre opsigelse/ophævelse af lejekontrakt med efterfølgende krav om fraflytning.
Der må ikke foretages ændringer i lejligheden, med mindre der foreligger en skriftlig tilladelse fra ejer.

Vedligeholdelse og vedligeholdelsespligt

Ved fraflytning
Lejligheden skal afleveres i samme stand, som da man overtog den. Ved fraflytning skal alle vægge, samt malede lofter være malet i hvide farver. Materialer og udførsel skal være professionel. Spørg evt. inspektøren.
Det er ikke tilladt at anvende strukturmaling, skumtapet samt at opsætte beklædningsplader.
Lejeren skal for egen regning sørge for at vedligeholde lejligheden. Tapet og maling skal fornyes så ofte, at lejligheden til enhver tid er i god vedligeholdt stand.
Større istandsættelse af lejligheden som følge af vandskader, brand eller anden hændelig skade udbedres af ejer. Lejer kan ikke kræve erstatning for de ved reparationen forårsagede ulemper.

Mangler og skader
Såfremt der konstateres fejl, mangler og skader i lejligheden eller på ejendommen, skal det straks anmeldes til inspektøren. Efter evt. besigtigelse, vil inspektøren meddele, hvad der videre vil blive foretaget.
På Violvej fordeles varmeudgiften og varmtvandsforbruget efter målere, der er anbragt på radiatorer og varmtvandsrør. Målerne er lejernes ansvar, og skader skal omgående meddeles inspektøren /viceværten.
Lejer må aldrig selv bestille håndværker, hvis regningen skal betales af ejer. Inspektøren kan altid kontaktes på telefon: 23 46 58 62.

Årligt eftersyn
Ejer har ret til en gang årligt at kontrollere lejlighedens installationer, og derfor vil inspektør/vicevært besigtige installationerne i din lejlighed en gang årligt, almindeligvis i november måned. Der vil i den forbindelse blive udsendt brev.
Skader på privat indbo dækkes ikke af boligselskabets forsikring. Tegn derfor en indboforsikring.

El og vand
Hver lejlighed er forsynet med en elmåler, enten i lejligheden eller i kælderen, og alle lejligheder er forsynet med et fejlstrømsrelæ og sikringsboks i lejligheden. Afregningen af elforbruget sker direkte med forsyningsselskabet “Trefor”.
Husk, at tjekke elinstallationer jævnligt

Regler for brug af vaskeriet

Vask må kun foregå i tidsrummet mellem kl. 8.00 - 20.00.

Placering af en vaskelås giver ret til at bruge vaskemaskine og tørretumbler. Vaskelåsen skal fjernes efter endt vaske- tid, kan evt., placeres i nederste “parkeringsskinne”.

Hvis vask ikke er påbegyndt inden 20 minutter fra bestillingstidspunktet, mistes retten, og andre må påbegynde vask. Retten til brug af tørretumbler begynder 40 minutter efter vaske-tidens start og løber 40 minutter ind i næste vasketid.

Er der uorden i maskinerne, bedes dette straks meddelt viceværten. Brug af centrifuge samt rulle- og strygerum (som forefindes ved Violvej 7) sker efter aftale med viceværten.

Vask af tøj for eller af udenforstående er forbudt.

Vaskerum, tørrerum og maskiner m.m. afleveres i rengjort stand.

Prisen pr. vask er p.t. kr. 12,00 og kr. 8,00 for 45 minutters tørring.

OBS:
Er du i tvivl om reglerne på et område, så spørg viceværten!

Regler for brug af festsal

Det er kun beboere fra Violvej, der kan låne festsalen til eget brug.
Bemærk: Det er ikke tilladt at låne festsalen til brug for andre.

Den der låner festsalen, har ansvaret for festen og gæsterne.

Der skal vises hensyn overfor omkringboende beboere derfor:

- -ingen høj musik for åbne døre og vinduer
- -skru ned for musikken senest kl. 23.00
- -festen skal være afsluttet senest kl. 2.00

Overtrædes ovenstående regler vil festen blive lukket omgående, og festsalen vil ikke kunne lånes igen.

Festsalen skal være ryddet og rengjort kl. 12.00 den efterfølgende dag.

Depositum tilbagebetales, dog med fradrag for udgifter til:

- -ekstra rengøring
- -erstatning for ødelagt inventar, gulve, vægge m.m. samt
- -ituslået eller manglende service.

OBS:
Der forefindes inventarliste på indersiden af skabet med porcelæn.

Er du i tvivl om reglerne på et område, så spørg viceværten!

Hvem, hvad, hvor og hvornår

Lidt om Violvej
Violvej har et boligareal på 6012 m2, med 58 stk. 1-vær, lejl. på 38 m2, 32 stk. 1-vær, lejl. på 41 m2, 24 stk. 2-vær, lejl. på 51 m2, 12 stk. 2-vær, lejl. på 54 m2, 4 stk. 2-vær. lejl. på 55 m2, 4 stk. 2-vær. lejl. på 76 m2, og 1 stk. 3-vær. funktionærlejlighed.
I forbindelse med, at "A&R-Holding ApS" købte ejendommene på Violvej af Kolding Kommune og overtog komplekset den 1. januar 2002, blev der dannet et nyt selskab ved navn "Violvej ApS" som er et selskab under "A&R Holding ApS". Her er også "A&R Byg ApS", som har til opgaver at administrere, vedligeholde og forestå byggeopgaver på Violvej.

Men uanset hvad dit spørgsmål/problem er, bør du i første omgang gå til manden på stedet: Lokalinspektør/vicevært Bent Jensen, som er i området alle hverdage.

Bents kontaktoplysninger
Violvej ApS, Viceværten
Violvej 6-8 kid.
6000 Kolding
tlf. 23 46 58 62 (Mandag-torsdag 7:00 - 15:00 / fredag 7:00 - 12:30)

Bents træffetider på kontoret:
12.00 – 12.30 mandag - fredag

Administrationens kontaktoplysninger
Laros A/S
Kystvejen 29
8000 Århus C
tlf. 87 30 97 41 (hverdage fra kl. 10-13)

I det daglige administreres Violvej af Laros A/S i Århus.

Beboerrepræsentationen
Alle lejere på Violvej er medlem af beboerrepræsentationen. Kontingentet på kr. 31,- bliver opkrævet via huslejen. Dette kontigent går blandt andet til medlemsskab af Lejernes Landsorganisation (LLO). Beboerrepræsentationen afholder inden udgangen af april, hvert år, et beboermøde, hvor der bliver valgt 3 repræsentanter, der har til opgave at hjælpe og repræsentere lejere, i evt. tvist med udlejer. Endvidere kan der via LLO gives juridisk bistand i evt. boligretssager.
Beboerrepræsentationen giver endvidere økonomisk tilskud til formål og forbedringer der kan fremme sociale aktiviteter blandt lejerne.

Vigtigt!

Er du lige flyttet hjemmefra, er det meget vigtigt at du tjekker dine forsikringsforhold. Det er i særdeleshed vigtigt, at tjekke indboforsikring. Vand- og sodskader på indbo, ved evt. brand i en nabolejlighed, dækkes af egen indboforsikring. For spørgsmål i den forbindelse er du velkommen til at kontakte vicerværten eller beboerrepræsentationen.