

BEBOERVEJLEDNING

Afd. 18 • Fuglekærvænget



Velkommen

Vi ønsker dig velkommen i din nye bolig i Boligforeningen Århus Omegn. Vi har lavet denne beboervejledning med nyttige oplysninger og informationer, så du altid kan finde råd og vejledning.

Boligforeningen Århus Omegn har omkring 3.200 boliger, fordelt i områderne Viby, Lystrup/Elev, Risskov, Hasselager, Solbjerg og i midtbyen. Herudover har Århus Omegn enkelte børneinstitutioner og erhvervslejemål.

I Århus Omegns administration er beboerne altid velkommen og du finder os på adressen:

Boligforeningen Århus Omegn
Christian X's Vej 56-58
8260 Viby J

Tlf. 87 34 41 41

Email • bolig@aarhusomegn.dk
Hjemmeside • www.aarhusomegn.dk

Vores aktuelle åbnings- og telefontider kan ses på vores [hjemmeside](#).

Direktør
Marianne Brammer

juli 2025

Stikordsregister

(siderne er indsat alfabetisk)

Affald	5
Bytteret	6
Emhætter	7
Fremleje	8
Fælleshus/gæsteværelser	9
Gulve	10
Husdyr	11
Huslejeindbetaling	12
Indboforsikring	13
Kabel-tv og radioantenne	14
Områdeteam	15
Overtagelse af boligen	16
Rengøring og vedligeholdelse af badeværelse	17
Servicecenter	21
Tilkaldelse af uopsættelig hjælp udenfor arbejdstid	22
Vaske- og opvaskemaskiner	24
Ventilation	25

Lejekontrakt, vedligeholdelsesreglement og vedtægter
er udleveret ved lejemålsindgåelse

Affald

I afdelingen er der enten kuber, molokker eller containere til bortskaffelse af affald.

På Kredsløbs hjemmeside kan du finde udførlig [sorteringsvejledning](#). Nedenfor er et overblik over de forskellige sorteringskategorier.

Madaffald	Madaffald skal afleveres i plastikpose med knude. Madaffald er ex. for gammel mad, kaffegrums, æggeskaller, mindre knogler og ben og blomsterbuketter
Glas og metal	Ex. glasflasker og drikkedåser uden pant, konserverglas og konserverdåser, drikkeglas, vitamingle, glasskår, metallåg, foliebakker.
Plast, mad- og drikkekartoner	Ex. plastbakker, -flasker og -bøtter, plastposer, plastfolier, bobleplast, mælkekartoner, yoghurtkartoner, juicekartoner og madkartoner.
Papir, pap og tekstilaffald	Ex. aviser, reklamer, kontorpapir og kuverter, papirposer, papæsker, papkasser, paprør og æggebakker. Tekstilaffald skal afleveres i pose med knude. Ex. ødelagt og hullet tøj, sengetøj og linned.
Restaffald	Restaffald skal afleveres i plastikpose med knude. Ex. pizzabakker, aske og cigaretskod, hygiejneaffald, chips- og kaffeposer, tomme tuber, støvsugerposer og gavepapir.
Storskrald	Kontakt Kredsløb for afhentning af storskrald eller aflever det på genbrugsstationen (se nedenfor.)
Farligt affald	Ved garage nr. 187 er der opsat lukkede skabe, hvori der står røde kasser til farligt affald. Husk at lukke skabet efter dig. Ex. spraydåser, malingrester, småt elektronik, batterier og elpærer. Er dit farlige affald for stort til kasserne, skal du aflevere det på nærmeste genbrugsstation.

Åbningstider for kommunens genbrugsstation på:
Birkegårdsvej 8, 8361 Hasselager

Mandag til fredag kl. 7-18
Lør, søn og helligdage kl. 10-17
Lukket 24., 25., 26. og
31. december og 1. januar.



Bytteret

Beboeren har under visse forudsætninger, ret til at bytte bolig med en anden beboer i samme afdeling, eller en af Århus Omegns øvrige afdelinger. Desuden er der mulighed for at bytte med en lejer (beboer) i en anden boligforening eller privat udlejningsejendom.

Derimod er det ikke tilladt at bytte med en ejer af et parcelhus en ejer af en ejerlejlighed eller en andelshaver i en privat andelsboligforening.

Århus Omegn kan modsætte sig en bytning, når lejereren hos Århus Omegn ikke har beboet boligen i 3 år, eller boligen ved bytning vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum, eller Århus Omegn i øvrigt har en rimelig grund til at modsætte sig bytningen, herunder de særlige regler for almene boliger.

En bytning gennemføres som en normal procedure for en fraflytning, herunder syn af boligen, istandsættelse, afregning af indskud samt indgåelse af lejekontrakt.

Ansøgningsskema kan rekvireres på [Min Side](#).



Emhætter

Emhætte med fællessug og direkte udsugning:

Filtre i emhætter skal rengøres og udskiftes efter behov.

Emhætter med kulfilter (recirkulation):

Et kulfilter kan ikke rengøres, men bør udskiftes efter behov. Benyttes emhætten hver dag skal filteret udskiftes cirka hver 3- 6 måned.

Fremleje

Lov om leje af almene boliger giver lejeren ret til at fremleje en del af boligen, dog max. halvdelen af boligens beboelsesrum, og det samlede antal personer, der herefter vil bo i boligen, må i en given situation ikke overstige antallet af beboelsesrum.

Ved aftale om fremleje af en del af boligen, skal aftalen indgås skriftligt og der skal, forinden fremlejeperiodens påbegyndelse, tilstilles Århus Omegn en kopi af fremlejeaftalen.

Der kan tillige søges om at fremleje hele boligen i op til to år, hvis fraværet er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Ansøgningsskema kan rekvireres på [Min Side](#).

I forbindelse med fremleje er det vigtigt at huske, at selv om du fremlejer din bolig, er lejeforholdet stadig mellem dig og Århus Omegn.

Det betyder, at du er ansvarlig for, at der bliver betalt husleje, at husordenen bliver overholdt, og at lejemålet ikke bliver misligholdt. Huslejeopkrævningen vil blive sendt til lejemålet, men stadig i dit navn.

Det er derfor ikke uden betydning, hvem du fremlejer dit lejemål til.

Fælleshus/gæsteværelser

Fælleshuset Skovhøj 100 udlejes til beboere i Brabrand Boligforenings afd. 23, 24 og 26 og Århus Omegns afd. 10, 17 og 18.

Fælleshuset er indrettet med festsal, køkken, indgang og garderobe og har plads til maks. 100 personer.

Udlejning sker igennem Brabrand Boligforening, der kan kontaktes for pris og regler for udlejning, tlf.: 8931 7171.

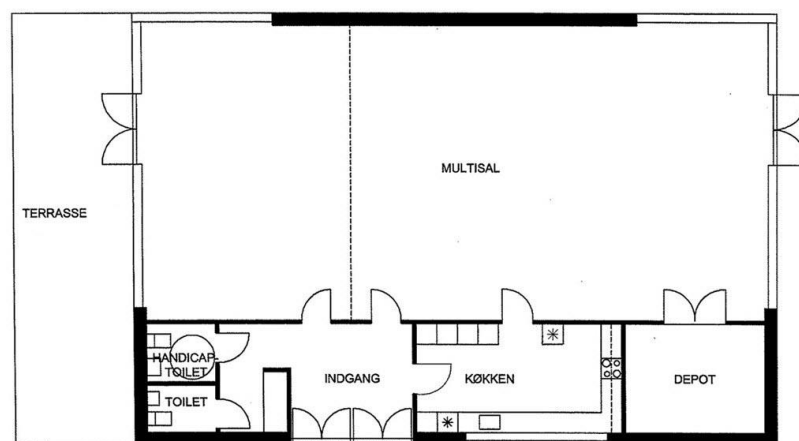
Gæsteværelser

Max. 2 personer pr. værelse.

Gæstehuset er indrettet med fem gæsteværelser med to senge pr. værelse samt to badeværelser.

Leje pr. døgn 200 kr.

Gæsteværelserne kan reserveres på [Min Side](#).



Brabrand Boligforening varetager udlejning af fælleshuset og
Århus Omegn varetager udlejning af gæsteværelser

Gulve

Bad, entré og bryggers

Der er klinkegulve på badeværelset og i entré/bryggers.

Til daglig rengøring anbefales eftervaskning med lunkent sæbevand (brun sæbe eller sæbespånér).

Særlig rengøring efter oliespild eller lignende foretages bedst med "Klinkol", der er et specialmiddel, som uden at beskadige fuger eller klinker opløser fedtstoffer.

Hvis gulvet får et gråt skær, kan det behandles med en blanding af 1 del paraffinolie og 2 dele mineralsk terpentin. Blandingen påføres med klud 1 eller 2 gange til gulvet er mættet. Efter ca. 1 time aftørres overflødig olie med en tør klud.

Øvrige rum

I boligens øvrige rum er der matlakerede/hvidpigmenterede trægulve i ask.

Daglig rengøring foretages ved støvsugning eller aftørring med en opvredet klud.

Efter behov vaskes med sæbevand (sæbespånér), brug aldrig sulfo. Vandforbruget skal være moderat.

Gulvene må ikke ludbehandles

Husdyr

Ifølge lejekontrakten er det den enkelte afdeling, der træffer beslutning om hvorvidt beboeren må holde almindeligt husdyr (hund/kat eller andre husdyr).

Afdeling 18, Fuglekærvænget har vedtaget, at der må holdes én hund eller én indekat pr. husstand, men dog under forudsætning af at hunde- eller katte-ejeren er indforstået med at overholde nogle nærmere fastlagte bestemmelser.

Anmodning om tilladelse til husdyrhold skal forinden anskaffelse, rettes til Århus Omegns kontor – ved anskaffelse af hund, skal der bl.a. fremsendes dokumentation på, at din hund er registreret i Dansk Hunderegister. (Udskrift af stamkort eller lignende, hvor ID nummer og race fremgår).

Tilladelse til husdyrhold betragtes som et tillæg til lejekontrakten.

Ansøgningsskema kan rekvireres på [Min Side](#).

Der er forbud mod hold/besøg af kamphunde/muskelhunde samt blandinger heraf.

Følgende hunde skal altså blive hjemme:

Pitbull terrier

Amerikansk Staffordshire terrier

Dogo argentino

Boerboel

Centralasiatisk ovtcharka

Sydrussisk ovtcharka

Sarplaninac

Tosa Inu

Fila brasileiro

Amerikansk bulldog

Kangal

Kaukasisk ovtcharka

Tornjak

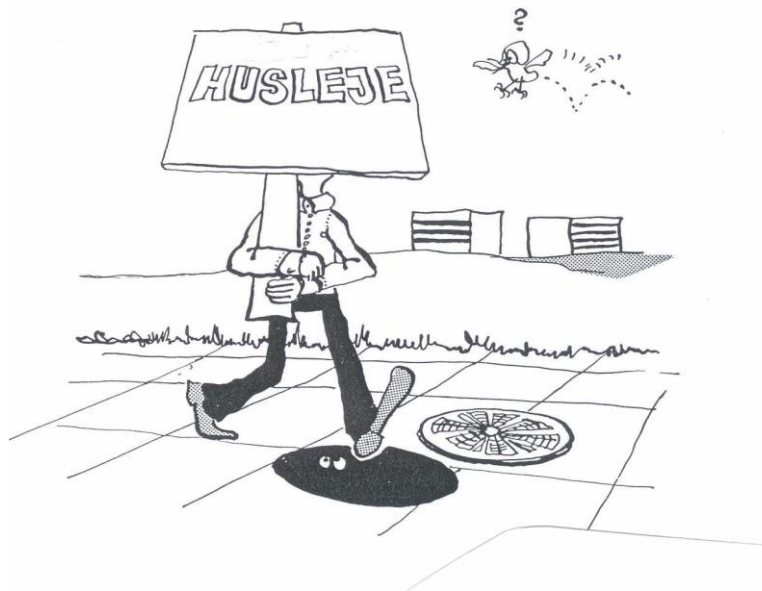
Huslejeindbetaling

Huslejen betales månedsvis forud, og forfalder til betaling senest den 1. i en måned. Er den 1. en helligdag, lørdag eller søndag udskydes dagen til den efterfølgende hverdag.

Huslejen skal indbetales i et pengeinstitut.

Ved tilmelding til Betalings Service overføres indbetalingen automatisk til vor konto, og indbetalingsgebyret undgås.

Betales huslejen for sent, opkræves et gebyr, jf. lov om leje af almene boliger § 90, stk. 2.



Indboforsikring

Århus Omegn har tegnet en forsikring, der dækker skader på afdelingens ejendomme.

Det er således nødvendigt, at beboeren selv tegner en indboforsikring, der i tilfælde af indbrud, vand- og brandskader dækker beboerens egne ejendele, såvel i boligen som i pulterrum m.v.



Kabel TV og radioantenne



Boligen er forsynet med stik, der giver mulighed for kabel-tv og FM-kanaler. YouSee yder fuld service på kabel-tv, og opstår der fejl, kan der ringes til teknisk support. Herfra vil man hurtigt prøve at finde ud af, hvor fejlen ligger.

Teknisk support kan kontaktes på tlf. 70 70 40 40 i tidsrummet man-fredag kl. 8.00-20.00 samt weekend/helligdage kl. 10.00-20.00., eller på YouSee's hjemmeside www.yousee.dk

Over den månedlige huslejebetaling opkræves der for den såkaldte 'Grundpakke', men såfremt du gerne vil have endnu mere tv, kan du bestille 'Mellem- eller Fuldpakken' under blanketter på Min Side som du tilgår via vores hjemmeside aarhusomegn.dk.

Ønsker du ikke grundpakken, er det muligt at opsige denne på [Min Side](#).

Det er ikke tilladt at opsætte paraboler eller udvendige antenner til brug for f.eks. walkie-talkie, amatørradio m.v.

På kabel-tv-nettet findes der et stort udbud af radio- og tv-programmer, men skulle der alligevel være enkelte beboere, der ønsker at modtage et af de få andre radio- og tv-programmer, der ikke findes eller kan tilbydes via nettet, skal Boligforeningen Århus Omegn altid kontaktes inden en eventuel antenne eller parabol sættes op.

Områdeteam

Din afdeling betjenes af Område Syd, der dækker følgende afdelinger:

Afdeling 2 – Rosenhøj

Afdeling 3 – Grøfthøjparken (Lette kollektiv boliger)

Afdeling 8 – Solbjerghaven

Afdeling 9 – Grøfthøjparken

Afdeling 10+17 – Skovhøj

Afdeling 11- Egevangen

Afdeling 16 – Matildelundsvej

Afdeling 18 – Fuglekærvænget

Afdeling 20 – Solbjergparken

Afdeling 28 – Buen

Medarbejderne i Område Syd består af:

Områdeleder

Lars Ravn

Ejendomsfunktionærer

Ryan Jensen

Mathias Toft Larsen

Michael Foss Nielsen

Frantz Krejbjerg

Jess Thorsø Jespersen

Peder Pedersen

Carsten Bo Pedersen

Thomas Mølgaard Jensen

John Rømer

Titte Sandberg

Helene Johansen

Christina Nyvang Nielsen

Genbrugspladsen

René Ejdrup Jensen

Jakob Sønderhausen

Overtagelse af boligen

Indflytningsrapport

Boligen synes i forbindelse med indflytningen, og tidspunktet herfor aftales samtidig med modtagelse af nøgler til boligen.

Der udarbejdes en indflytningsrapport indeholdende en nærmere beskrivelse af boligens tilstand. Rapporten udleveres ved synet eller tilsendes senest 14 dage efter synet.

Mangler

Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdet begyndelse, skal det skriftligt anmeldes til Århus Omegn senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse, med mindre manglen forinden er udbedret eller noteret på indflytningsrapporten.

Skønnes en mangel at være af mindre væsentlig karakter, vil den blive noteret af Århus Omegn, men ikke udbedret, og beboeren vil ikke hæfte for en udbedring ved fraflytning.

Rengøring og vedligeholdelse af badeværelse

Vægfliser

Rengøres i varmt vand, tilsat et alkalisk rengøringsmiddel. Fliserne efterpuleres med tør klud.

Gulvklinter

Rengøres i varmt vand tilsat alkalisk rengøringsmiddel, gerne med høj PH værdi, for at affedte gulvet. Der bør ikke anvendes rengøringsmidler med voks/plejemidler, da disse ikke kan opsuges i klinken og derfor efterlades på overfladen, hvor de evt. binder smuds.

Glaserede fliser

Afvaskes efter behov i vand tilsat almindeligt rengøringsmiddel. Fliserne kan efterpudses med vinduesspray. Brun sæbe bør ikke anvendes til glaserede fliser, da det efterlader en mat hinde.

Uglaserede mosaikstifter

Daglig rengøring foretages med vand eventuelt tilsat sæbespån i mild opløsning.

Granitfliser og granitbordplader (Natursten)

Rengøring og vedligeholdelse af granit i badeværelset kan vælges efter et af to mulige principper for behandling, enten sæbebehandling eller forsegling. Metoderne er beskrevet nedenfor. Inden behandling bør granitten først støvsuges, derefter vaskes 3-4 gange i rent lunkent vand for at sikre at granitten er helt ren.

1. Sæbebehandling:

Granitten vaskes 3-5 gange i lunkent vand tilsat sæbespån. Granitten skal imellem afvaskningerne have lov til at tørre.

Ved rengøring med vask, anbefales lunkent vand oprørt med en meget lille del sæbespåner. Det kan dog periodisk være nødvendigt kun at vaske granitten i rent lunkent vand, da sæbespåner kan afsætte en grålig hinde på stenens overflade.

Anvendelse af sulfosæbe bør undgås i den daglige rengøring, da sulfo ved langtidsanvendelse kan angribe naturstenen.

Sulfosæbe må kun bruges undtagelsesvis i enkelte tilfælde, hvor der f.eks. er spildt fedt. I så tilfælde kan sulfo anvendes til at afvaske fedtpletten med, men man bør altid eftervaske med sæbevand, som ovenfor anført.

2. Forsegling:

Alternativt kan der anvendes naturstensplejemidler som f. eks. Seal eller Wet Seal. Der henvises til brugsanvisninger for de pågældende produkter.

Hårde fuger

Fastsiddende snavs på fuger skrubbes af med en nylonbørste eller svamp. Ståluld må aldrig anvendes, da der afsættes små partikler i fugerne som senere danner rustpletter.

Kalkaflejringer

Kalkaflejringer, der hovedsagelig opstår i bruseområder, kan fjernes med en svag opløsning af vand og husholdningseddike. Skyl efter med rent koldt vand.

Bløde fuger

Mellem gulv og vægge og i lodrette hjørner er fugning udført med vådrumssilicone, som har til opgave at optage de bevægelser, som forekommer mellem elementerne som følge af temperatursvingninger, svind o. l.

Tilsvarende er der mellem loft og vægge fuget med akrylfugemasse.

Bløde fugers vedhæftning afhænger af mange forskellige faktorer, de skal derfor regelmæssigt og mindst en gang pr. år eftergås. Levetiden for bløde fuger svinger alt efter fabrikat og vedligeholdelse. Vejledende skal en udskiftning af bløde fuger påregnes mellem det 3. og 5. brugs år.

Hvis det konstateres, at en fuge har "sluppet" skal den omgående udbedres; dette arbejde bør udføres af en fagmand.

Sanitetsporcelæn

Rengøres med de i handlen værende rengøringsmidler. Tåler kalkfjerner og eddikesyre. Undgå slibende rengøringsmidler da disse ridser og gør overfladen mat og dermed vanskeligere at renholde.

Emaljerede sanitetsgenstande

Emaljerede badekar, bruserkar, håndvaske mv. rengøres i vand tilsat almindeligt rengøringsmiddel. Emalje tåler ikke syreholdige rengøringsmidler samt skuremidler. Beskadiges emaljeoverfladen som følge af slag, ridser o.l. bør skaden hurtigst muligt udbedres med reparationsemalje, som fås hos VVS forhandlere.

Udstyr

Spejle, papirholdere, knager mv. rengøres i vand tilsat almindeligt rengøringsmiddel, og efterpudses evt. med vinduesspray. Brug aldrig sprit på hård plast eller akryl, idet sprit kan ødelægge overfladen og få akryl til at krakelere. Vær opmærksom på, at toiletsædet ikke tåler syreholdige rengøringsmidler samt klorin. Toiletsædet kan ikke holde til at man står på det.

Blandingsbatterier og brusere

Den nemmeste rengøring sker ved aftørring med en blød klud straks efter brug. Almindelig rengøring kan ske med vand tilsat rengøringsmiddel. Der må ikke anvendes ætsende eller slibende rengøringsmidler. Særlig tilsmudsning eller kalkaflejringer kan fjernes med almindelig husholdningseddike. Lad det virke i kort tid og skyl efter med rigeligt vand.

Krom/satin/sølv overflader beskadiges af stærke syrer eller midler indeholdende syrer.

Farvede overflader må især ikke udsættes for skurende rengøringsmidler; endvidere advares imod anvendelse af midler indeholdende stærke syrer/baser.

Poleret messing må ikke udsættes for acetone, lud, salmiak, skurende midler samt midler indeholdende stærke syrer.

Bruserens hulplade og blandingsbatteriernes perlatorer afmonteres jævnligt og renses for snavs og kalkaflejringer. Om nødvendigt kan disse dele afkalkes i kalkfjerner eller 32% eddikesyre.

Afløb

Gulvafløbet har indbygget vandlås som jævnligt skal oprenses for snavs og håraffald. Fjern risten, skru vandlåsen op, og rens snavs og slam op. Genmonter vandlås og rist. Er håndvask og vaskemaskineafløb forsynet med separat vandlås skal disse ligeledes renses. Oprensning som her beskrevet skal foretages ca. med 6 måneders mellemrum og udføres før der anvendes de i handelen værende kemiske afløbsrensemidler.

Servicecenter

Har du spørgsmål om udlejning, om din bolig eller har du brug for hjælp til din bolig, skal du kontakte vores servicecenter.

Servicecenteret varetager afdelingernes daglige drift i tæt samarbejde med vores områdeteams.

Servicecenteret træffes på administrationen Christian X's Vej 56-58, 8260 Viby J.

Aktuelle åbningstider og telefontider kan findes på vores hjemmeside www.aarhusomegn.dk.

Tlf.: 8734 4141 #1

E-mail: service@aarhusomegn.dk

Tilkaldelse af uopsættelig hjælp uden for normal arbejdstid (kl. 7-15)

Ring til vagten på tlf. 87 34 41 80 – uden for Servicecentrets åbningstid

Her vil vagten behandle din henvendelse og sørge for hjælp, hvis problemet i din bolig er af uopsættelig karakter. Uopsættelig betyder, at det er ting, der nødvendigvis skal repareres og absolut ikke kan vente til, det bliver hverdag igen.

Som det altid har været tilfældet, skal du fortsat selv betale for vagtudkaldet:

- Hvis fejlen skyldes dine egne installationer (vaske- og opvaskemaskine, fjernsyn , lamper m.v.)
- Hvis du selv er skyld i, at et afløb er stoppet (f.eks. bleer i toilettet, hår i håndvasken og manglende vedligeholdelse)
- Hvis du tilkalder hjælp til en sprungen sikring
- Hvis der mangler strøm, fordi elregningen ikke er betalt.

Et vagtudkald koster ca. 3.500 kr.

Du skal ikke betale for vagtudkald:

- Hvis afløbet er totalt stoppet og du hverken kan bruge toilettet og håndvaskene
- Hvis der mangler varme (vinter)
- Hvis der ikke er strøm- eller vandforsyning i boligen
- Hvis der er ituslåede ruder
- Hvis der er skader ved brand, indbrud, storm og lign.

Har du tilkaldt en vagt, skal du kontakte servicecentret

For at undgå at du selv skal betale for vagtudkaldet, er det vigtigt, at du først-kommende hverdag kontakter servicecentret, som skal godkende den regning, der kommer. Kontakter du ikke servicecentret, skal du betale regningen. Den vil blive påført din næste huslejeopkrævning.

Tilkaldelse af andre end den ovennævnte vagt vil blive på beboerens egen regning.

Vaske- og opvaskemaskiner

Det står den enkelte beboer frit, for egen regning og risiko, at installere en vaske- og/eller opvaskemaskine i egen bolig.

Alle forpligtelser ved installation og vedligeholdelse påhviler naturligvis beboeren selv. Tilslutningen skal altid foretages af en autoriseret el- og VVS-installatør.

Når du anskaffer en vaske- og/eller opvaskemaskine, skal du:

- Undersøge om slangen er en godkendt type
- Se efter om slangen har revnedannelser, når der trykkes på den
- Luk for vandtilførslen, når maskinen ikke er i brug
- Montere en oversvømmelsessikring
- Sørge for at afløbsslangen ikke har skarpe knæk
- Jævnligt rense maskinens trævlefilter
- Trække maskinen ud en gang i mellem for fugt på gulvet
- Udelukkende tilslutte maskinen til koldt vand

Opstilling af vaske- og opvaskemaskiner skal ske efter de regler, der er angivet i norm for installationer, DS 439. Her angives, at maskiner i rum uden gulvafløb skal være forsynet med påbygget vandtæt bund eller opstilles på vandtæt underlag, hvor eventuelt udsivende vand kan ses fra maskinens forside.

Forbindelsen til afløbsinstallationen kan ske gennem en selvstændig vandlås, der mindst bør være 32x40 mm.

Vandlåsen skal kunne aflede en maksimal vandstrøm på 0,6 l/s.

Ventilation

I den enkelte bolig er der installeret et ventilationsanlæg med varmegenvinding og fugtstyring.