

BEBOERVEJLEDNING

Afd. 20 • Solbjergparken



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

E-mail • 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	4
Bytteret	5
Cykel- og redskabshus	6
Døre, vinduer og postkasse	7
Emhætter	8
Fremleje	9
Fuger (elastiske) omkring vinduer og i badeværelse	10
Fælleshus og gæsteværelse	12
Fællesvaskeri	13
Gulve	14
Husdyr	15
Huslejeindbetaling	16
Hybrid-tv og radioantenne	17
Indboforsikring	18
Områdeteam	19
Overtagelse af boligen	20
Parabolantenne	21
Servicecenter	22
Tilkaldelse af uopsættelig hjælp	23
Vaske- og opvaskemaskiner	25
Vintervedligeholdelse	26

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 fælleshuset i nr. 102 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,
Lørdag, 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/selskab, 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 lejerens 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 og/eller depositum samt indgåelse af lejekontrakt.

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



Cykel- og redskabshus

Hver bolig har eget cykel- og redskabshus.

Arealet under og omkring trappen forbeholdes parkering af cykler for beboere i lejemålene på øverste etage. Beboere i lejemål i gadeplan har lov at parkere cykler på arealerne mellem skur og bolig, enten på flisegangen eller på skurenes bagside.

Døre, vinduer og postkasse

Entrédøren kan kun låses efter, at dørhåndtaget har været presset opad. Terrassedøren åbnes udad.

Vinduer åbnes udad

Vinduer er af typen side/sving, hvilket medfører at vinduet i helt åben stilling trækkes fri af karm, således at der bliver mulighed for udvendig vinduespudsning.

Hængsler og lukkebeslag smøres med tynd syrefri olie.
Husk også at smøre hængslerne på postkassen.

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 lejereren 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.

Fuger (elastiske) omkring vinduerne og i badeværelset

Vedligeholdelse og evt. revner i fugerne

Fugtige fuger skal aftørres. Fuger skal renholdes med jævne mellemrum for at sikre optimal holdbarhed.

Konstateres der ændringer eller revner i fugerne, skal servicecenteret kontaktes.

Rengøring

Rengøring bør altid foretages under hensyntagen til de omgivende materialer og altid afsluttes med en omhyggelig efterskylning.

I tvivlstilfælde, f.eks. hvor rengøringsmidlernes påvirkning af fugematerialerne eller omgivende materialer ikke kendes, anbefales det altid at udføre en prøve for at sikre sig, at de er forenelige.

Ved rengøring skal man være særlig omhyggelig med at fjerne støv, alger og sæberester, da der ellers kan dannes grobund for mikroorganismer med misfarvning til følge. Rengøring foretages med en blød børste. Som rengøringsmiddel kan sædvanligvis anvendes rent vand tilsat lidt brun sæbe eller opvaskemiddel.

Andre rengøringsmidler kunne være hypokloridopløsning, fx klorin. Hyppigheden vil afhænge af valgt metode, materiale og fugens belastning.

Misfarvninger

Forekommer sort- eller misfarvede fuger, kan misfarvningen forsøges begrænset ved afrensning med hypokloridopløsning som f.eks. klorin eller behandling med antioxidant, f.eks. atamon.

Fugerne påsmøres midlet med pensel og bør efterfølgende tørres ud og afbørstes. Om nødvendigt kan behandlingen gentages.

Ved stærk misfarvning skal fugerne udskiftes. Misfarvning skyldes mikroorganismer.

Afkalkning

Afkalkning foretages efter behov og altid under hensyntagen til de omgivende materialer.

I tvivlstilfælde, f.eks. hvor rengøringsmidlets påvirkning af fugematerialerne eller omgivende materialer ikke kendes, anbefales det altid at udføre en prøve for at sikre sig, at de er forenelige.

Begrænsning af kalkaflejringer, f.eks. hvide eller røde belægninger på fugematerialet, sker bedst ved først at fjerne fedt-, hus- og sæberester som beskrevet under afsnittet ”rengøring”.

Fugerne vandes og påføres med en blød børste en opløsning af eddikevand (1 del eddike til 2 dele vand). Efter ca. 30 min. påvirkning, skylles fugerne grundigt med vand flere gange. Fugerne aftørres efterfølgende med en fnugfri klud og lufttørres.

Fælleshus og gæsteværelse

Er pladsen lidt trang i boligen når der skal festes, disponerer afdelingen over et fælleshus til max. 40 personer.

Fælleshuset er indrettet med separat køkken, spisesal og toiletter.

Alle stikkontakter afbrydes kl. 00.00, og lokalet skal være forladt senest kl. 01.00.

Prisen for at leje lokalet er 500 kr. pr. døgn for afdelingens beboere. Lokalet udlejes kun én gang over weekenden.

Gæsteværelset er indrettet med 2 sovepladser og tilhørende toilet.

Prisen for at leje gæsteværelset er 200 kr. pr. døgn. Depositum 200 kr.

Lokalerne reserveres på [Min Side](#).

Fællesvaskeri

Der er intet fællesvaskeri i afdelingen. I alle boliger er der på badeværelset forberedt til installering af vaskemaskine og tørretumbler.

Gulve

Askelaminat

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

Efter behov vaskes med sæbevand (sæbespåner) - brug aldrig sulfo. Vandforbruget skal være moderat med påfølgende hurtig eftertørring.

Klinkegulve

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

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.

Husdyr

Ifølge lejekontrakten er det den enkelte afdeling, der træffer beslutning om der må holdes almindeligt husdyr (hund, kat, kanin eller andre husdyr).

Afdeling 20, Solbjergparken har vedtaget, at der må holdes én hund pr. husstand, dog under forudsætning af, at husdyrejerer 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. indsendes dokumentation på, at din hund er registreret i Dansk Hunderegister. (Udskrift af stamkort eller lignende, hvor ID nummer og race fremgår.) samt et billede af hunden.

Tilladelse til husdyrhold betragtes som et tillæg til lejekontrakten.

Ansøgningsskema findes på [Min Side](#).

Der er forbud mod hold/besøg af kamphunde/muskel-hunde samt blandinger heraf.

Følgende hunde betragtes som kamphund/muskelhund:

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 første hverdag i en måned. Er den 1. en helligdag, en lørdag eller en 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.



Hybrid-tv og radioantenne

Boligen er forsynet med stik, der giver mulighed for modtagelse af såvel hybrid-tv som FM-kanaler.

I tilfælde af udfald eller lign, så kontakt AFO-SHS, tlf. 86 52 17 11.

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



Omlægning af alle programpakker skal ske ved udfyldelse af en blanket, der kan hentes på [Min Side](#).

Gebyr for omlægning af programpakker pålægges huslejen i den måned, hvor ændringen træder i kraft. Der opkræves ikke gebyr for åbning og lukning af antenne.

Omlægningen af tv pakker udføres til den 1. i hver måned.

Blanketten skal være boligforeningen i hænde senest 1½ måned, før ændringen skal træde i kraft.

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 vand- og brandskader dækker beboerens egne ejendele, såvel i boligen som i cykelskuret.

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 tidspunkt 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.

Parabolantenne

Retningslinjer for opsætning af parabolantenne

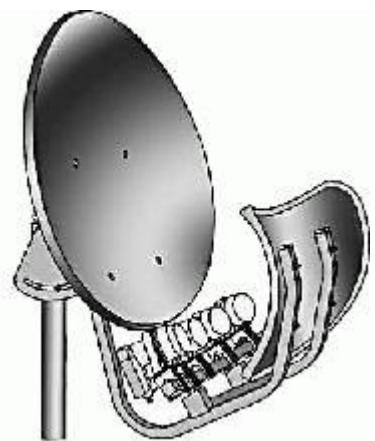
- Opsætning af parabol er kun tilladt, såfremt de ønskede kanaler ikke i forvejen findes på kabel-tv-nettet, eller kan tilbydes via en selector
- Opsætning af parabol i stuelejligheder og tæt/lavt byggeri, må udelukkende ske i haven, men kun såfremt parabolen placeres ved jorden og under hækhøjde
- Opsætning af parabol må ikke finde sted uden tilladelse fra Århus Omegn, og der skal i alle tilfælde indsendes en ansøgning

Når Århus Omegn har modtaget en ansøgning om opsætning af parabol undersøger vi om, hvorvidt de ønskede tv-kanaler i forvejen findes på kabel-tv-nettet, eller kan tilbydes via en selector. Er det ikke tilfældet giver Århus Omegn en dispensation til at få opsat en parabol.

I tilfælde af overtrædelse af gældende regler, f.eks. ved ulovlig opsætning af en parabol på altanen, overgives sagen til afgørelse i Beboerklagenævnet, hvor der fastsættes en yderligere frist for fjernelse af parabolen.

Sker det ikke, vil lejemålet blive ophævet/opsagt.

Parabolen skal fjernes, såfremt de programmer der har givet anledning til dispensation tilbydes via kabel-tv-nettet eller selector samt der sker fraflytning fra boligen.



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 servicecentrets åbningstid

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.

Vintervedligeholdelse

Snerydning og forebyggelse af glatte veje, stier og parkeringspladser varetages af eksternt firma gennem Århus Omegn.

Det er vigtigt, at der *ikke* bruges salt på altaner, altangange og trapper, da det danner rust på elementerne. Alternativt kan bruges grus eller urea.