

BEBOERVEJLEDNING

Afd. 21 • Møllevangen



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

juni 2025

Stikordsregister

(siderne er indsat alfabetisk)

Affald	4
Bytteret	5
Emhætter	6
Fremleje	7
Gulve	8
Husdyr	9
Huslejeindbetaling	10
Indboforsikring	11
Internet, telefoni, tv og radio	12
Områdeteam	13
Overtagelse af boligen	14
Råderet	15
Servicecenter	16
Tilkaldelse af uopsættelig hjælp	17
Vaske- og opvaskemaskiner	19
Vedligeholdelseskonto	20
Vinduer	21

Affald

Af hygiejniske grunde skal alt affald være indpakket i plastposer, inden det lægges i affaldsposerne/containerne.

Kasserede møbler og andet storskrald afhentes gratis ved at kontakte Kreds-
løb og aftale [afhentning af storskrald](#).

Aviser og blade lægges i de i området opstillede containere.

Container til haveaffald opstilles i afdelingen to gange årligt - første weekend i juli og sidste weekend i oktober måned.

Farligt affald kommes i den udleverede røde kasse.

Når den røde kasse er fyldt, sættes den oven på en af dine beholdere. Så bytter skraldemanden den til en tom.

Bytteret

Beboeren har under visse forudsætninger, ret til at bytte 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 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](#).



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.

Gulve

Parketgulve og fliser

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.

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 21, Møllevangen har vedtaget, at der må holdes 1 kat eller 1 hund pr. husstand, dog under forudsætning af, at katte/hundeejeren 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 indsendes en dyrlægeattest, som dokumentation for, at der ikke indgår kamphund/muskelhund i hunden, en kvittering for indbetaling til Dansk Hunderegister samt et billede af hunden.

Ansøgningsskema findes på [Min Side](#).

Der er forbud mod hold/besøg af kamphunde/muskelhunde 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

Servicehunde til blinde og beboere med psykisk handicap kan anskaffes efter ansøgning/tilladelse fra Århus Omegn. Tilladelse til katte/hundehold betragtes som et tillæg til lejekontrakten.

Huslejeindbetaling

Huslejen betales månedsvis forud, og forfalder til betaling senest den første 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.



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.



Internet, telefoni, tv og radio

Boligen er forsynet med stik, der giver mulighed for internet, telefoni, kabel-tv og radio.

Stofa A/S og YouSee er leverandører i området.

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

Hvis udbuddet af radio- og tv-programmer på områdets eksisterende kabel-tv-net ikke opfylder enkelte beboeres ønsker, er det ikke muligt at opsætte parabol på boligforeningens bygning, men alene i boligens baghave.

Områdeteam

Din afdeling betjenes af Område Midt, der dækker afdeling 21 – Møllevangen, afdeling 22 – Borgmester Jakob Jensens Gade, afdeling 23 – Skt. Marcus Kirkeplads/Grønnegade og afdeling 25 – Finsensgade.

Medarbejderne i Område Midt består af:

Områdeleder

Teddy Rasmussen

Ejendomsfunktionær

Michael Maigaard

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.

Råderet

På vores hjemmeside kan du læse om både individuel udvendig og indvendig råderet samt kollektiv råderet: <https://www.aarhusomegn.dk/beboer/forbedringer-i-din-bolig/raaderet.aspx>

Du kan ligeledes på BL's hjemmeside finde en pjece om råderet: <http://www.e-pages.dk/bl/2/>.

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, og 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.

Ved installering af opvaskemaskine anbefales en drypbakke under maskinen, så er du fri for at ødelægge gulvet ved udtræk af maskinen. Drypbakken dækker hele det område maskinen står på, og i tilfælde af utæthed vil vandet løbe foran maskinen, og således hurtigt blive observeret.

Vedligeholdelseskonto

Afdelingen overgik fra B- til A-ordning den 1. januar 2019.

For beboere, der overtog deres bolig i afdelingen FØR denne dato, gælder følgende:

- Der skal ikke betales for istandsættelsesperioden på 14 dage i forbindelse med fraflytning.
- Det beløb, der stod på boligens vedligeholdelseskonto pr. 31.12.2018 kan benyttes til at vedligeholde boligen iht. Vedligeholdelsesreglement B.
Når boligen er opsagt, kan der ikke længere hæves på vedligeholdelseskontoen.
- Hvis der er penge tilbage på boligens vedligeholdelseskonto, når boligen er opsagt, tilfalder de afdelingens vedligeholdelseskonto.
- Efter 1. januar 2019 skal der ikke længere indbetales penge til vedligeholdelseskontoen.
- Fraflytter skal ikke betale for istandsættelse af boligen, kun for evt. misligholdelse af boligen.

Vedligeholdelseskontoen kan bruges til istandsættelse af boligen, dvs. til:

- Maling af vægge, lofter, træværk (fodpaneler, gerigter o.l.). Hertil kan indkøbes malervarer inklusiv pensler, leje af stige og tapetserbrædt m.v. hos en farvehandler, eller til udførsel af et malerfirma.
- Afslibning af gulve foretaget af firma, gulvlakering og indkøb af gulvlak og lignende.

Døre, køkkenlåger og skabslåger må **ikke** males via beløbet på vedligeholdelseskontoen.

Altaner indgår **ikke** som en del af boligarealet og altanen må derfor ikke istandsættes via vedligeholdelseskontoen.

Udbetalingsbilag kan rekvireres på Min Side.

Århus Omegn giver løbende besked om saldoen på vedligeholdelseskontoen på den månedlige huslejeopkrævning.

Vinduer

Vedligeholdelse

Træ/aluminiumsvinduer og døre fra Idealcombi kræver et minimum af vedligehold, hvilket under normale forhold begrænses til afvaskning af de udvendige flader med jævne mellemrum i lunkent vand tilsat et neutralt rengøringsmiddel, for at fjerne snavs fra overfladen.

Det bør samtidig sikres at glideskinner, styreskinner, tætningslister og lignende holdes fri for snavs og støv, hvilket sikrer at elementet vil være fuld funktionsdygtigt mange år frem i tiden.

Rengøring

De udvendige aluminiums ramme- og karmflader bliver påvirket af det omkringliggende miljø, hvor by- og industriområder med høj trafikintensitet og luftforurening, samt kystnære områder med saltholdig luft giver større tilsmudsning og påvirkning af overfladen, end ren landluft.

Rengøring og afvaskning bør ske med jævne mellemrum og mindst 2 gange om året, og kan gøres i forbindelse med at ruderne vaskes. Ramme- og karmflader vaskes i lunkent vand tilsat et neutralt vaskemiddel (bilshampoo) og bagefter aftørres flader og kanter.