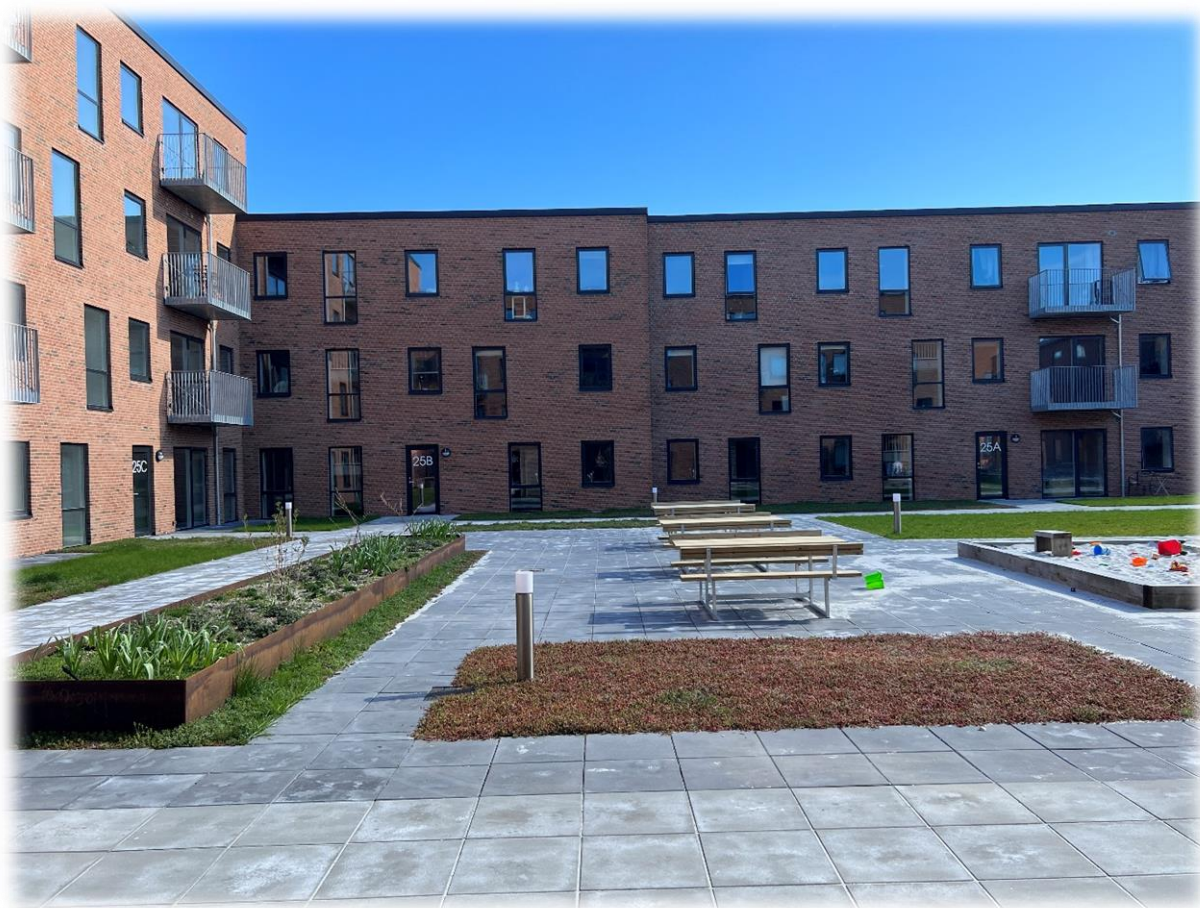


BEBOERVEJLEDNING

Afd. 30 • Arresøvej



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

august 2025



Stikordsregister

(siderne er indsat alfabetisk)

Affald	5
Bytteret	6
Elevator	7
Fremleje	8
Fælleshuse	9
Gulve	10
Husdyr	11
Huslejeindbetaling	12
Hårde hvidevarer	13
Indboforsikring	14
Internet, TV og telefoni	15
Løfter og vægge	16
Nøgleboks	17
Områdeteam	18
Overtagelse af boligen	19
Servicecenter	20
Tilkaldelse af uopsættelig hjælp udenfor arbejdstid	21
Vand i kælder	23
Ventilation	24
Vinduer	25

Lejekontrakt, vedligeholdelsesreglement og
vedtægter er udleveret ved lejemaalindgåelse

Affald

Ved afdelingen er der nedgravede affaldsbeholdere 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 standpladserne er der opsat lukket skab, 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:
Lystrupvej 190, 8240 Risskov

Mandag til fredag kl. 7-18

Lørdag kl. 10-17

Søn- og helligdage kl. 10-17

Lukket den 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 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 findes på [Min Side](#).



Elevator

I alle opgange er der elevator fra parkeringskælderen til alle etager. Der er derved niveaufri adgang til alle boliger.

Derudover er det muligt at komme til alle boliger via de indvendige trapper.

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 findes på [Min Side](#).

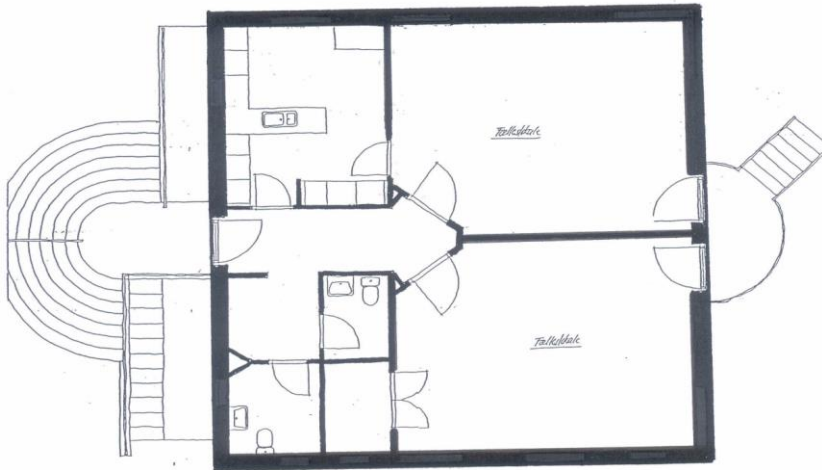
I forbindelse med fremleje er det vigtigt at huske, at selv om du fremlejer din bolig, er lejeforholdet stadig mellem dig og Århus Omegn.

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.

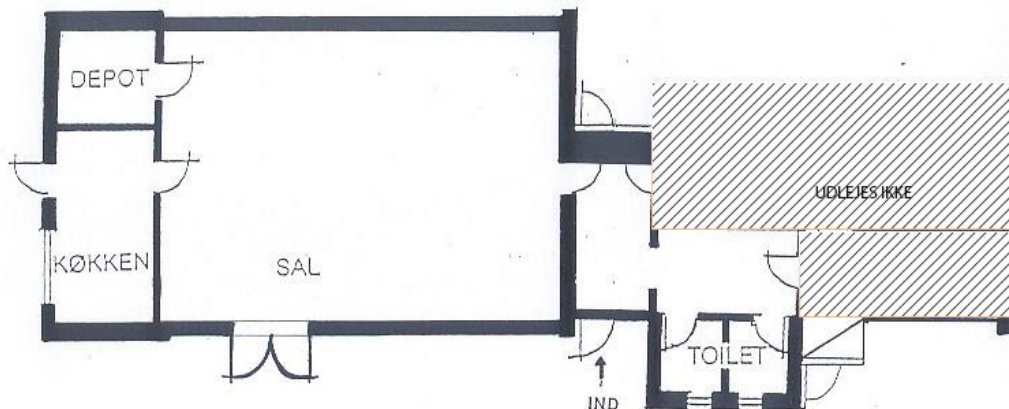
Det er derfor ikke uden betydning, hvem du fremlejer dit lejemål til.

Fælleshus

Beboerne i afd. 30, Arresøvej har mulighed for at leje fælleshuset i Majsmarken, Lystrup. Fælleshuset er godkendt til maks. 40 personer.



Derudover er der mulighed for at leje beboerhuset i afdeling 10, Skovhøj, Hasselager. Der er plads til 40 personer.



Booking samt nærmere information om priser m.v. findes på [Min Side](#).

Gulve

Gulve i boligen

Vinyl – Ege Planum Classic 55, classic oak

Benyt et godkendt PH neutralt rengøringsmiddel til daglig rengøring samt til fjernelse af pletter fra ex. kaffe, chokolade, juice, fedt, opkast og urin. Overdosering af sæbe giver risiko for plamager og øget tiltrækning af smuds. Sandkorn og løse partikler skal fjernes, da de kan ridse.

Udførlig vedligeholdelsesvejledning kan findes på producentens hjemmeside.

Gulve på badeværelse

Klinker – Osmose Baseline, farve 391 Satellite, 300x300 mm

Daglig rengøring foretages med et alkalisk rengøringsmiddel uden plejemidler.

Afhængigt af vandets hårdhedsgrad og brug af rummet, skal der ved behov foretages en afkalkning af overflader, der belastes med vand:

- Overfladen rengøres med et alkalisk rengøringsmiddel f.eks. almindelig grundrens eller kalkfjerner.
- Skyl efter.
- Påfør overfladen koncentreret almindelig grundrens eller kalkfjerner og lad det virke i fem minutter. Herefter rengøres overfladen let med en hård børste eller en ikke ridsende skuresvamp.
- Skyl efter og slut eventuelt med en let grundrens og efterskylning.

Altaner/terrasser

Der er terrasser til boligerne i stueetagen og altan til øvrige boliger.

Konstruktion i varmgalvaniseret stål med galvaniserede balustre i fladstål samt gulv i hårdttræ cumaru (en rødbrun og meget slidstærk træsort).

Du kan vedligeholde dine terrassebrædder med hårdttræsolie én gang om året, hvorved træets egenskaber, glød og farve bevares og risiko for udtørring og revnedannelse mindskes.

Man kan også vælge ikke at behandle sine terrassebrædder med olie, hvilket medfører en smuk gråpatinering af træet.

Husdyr

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

Afdeling 30, Arresøvej har vedtaget at der må holdes én hund eller to indkatte pr. bolig, 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 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.

Der kan efter ansøgning til Århus Omegn, opnås tilladelse til pasning af 1 husdyr i en kortere periode.

Servicehunde til blinde og beboere med psykisk handicap kan anskaffes efter ansøgning/tilladelse fra Århus Omegn.

Ansøgning vedrørende husdyrhold findes på [Min Side](#).

Der er forbud mod 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, 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.



Hårde hvidevarer

Til boligen hører kogeplader, indbygningsovn og emhætte.

I køkkenet er der klargjort til køle/fryseskab samt opvaskemaskine. På badeværelset er der forberedt til vaskesøjle. Lejer skal selv medbringe disse hårde hvidevarer.



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

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 Bygningsreglementets regler, der er angivet i norm for vandinstallationer, 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.

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.



Internet, TV og telefoni

Der er tv-stik og datastik i stue. I øvrige rum er der datastik.

Der er etableret fibernet i afdelingen fra Fibia, som Boligforeningen Århus Omegn har indgået en aftale med. På fibia.dk/fritvalg kan du se, hvilke udbydere, der tilbyder internet i afdelingen.

Den enkelte lejer skal selv vælge og bestille udbyder.

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.

Lofter og vægge

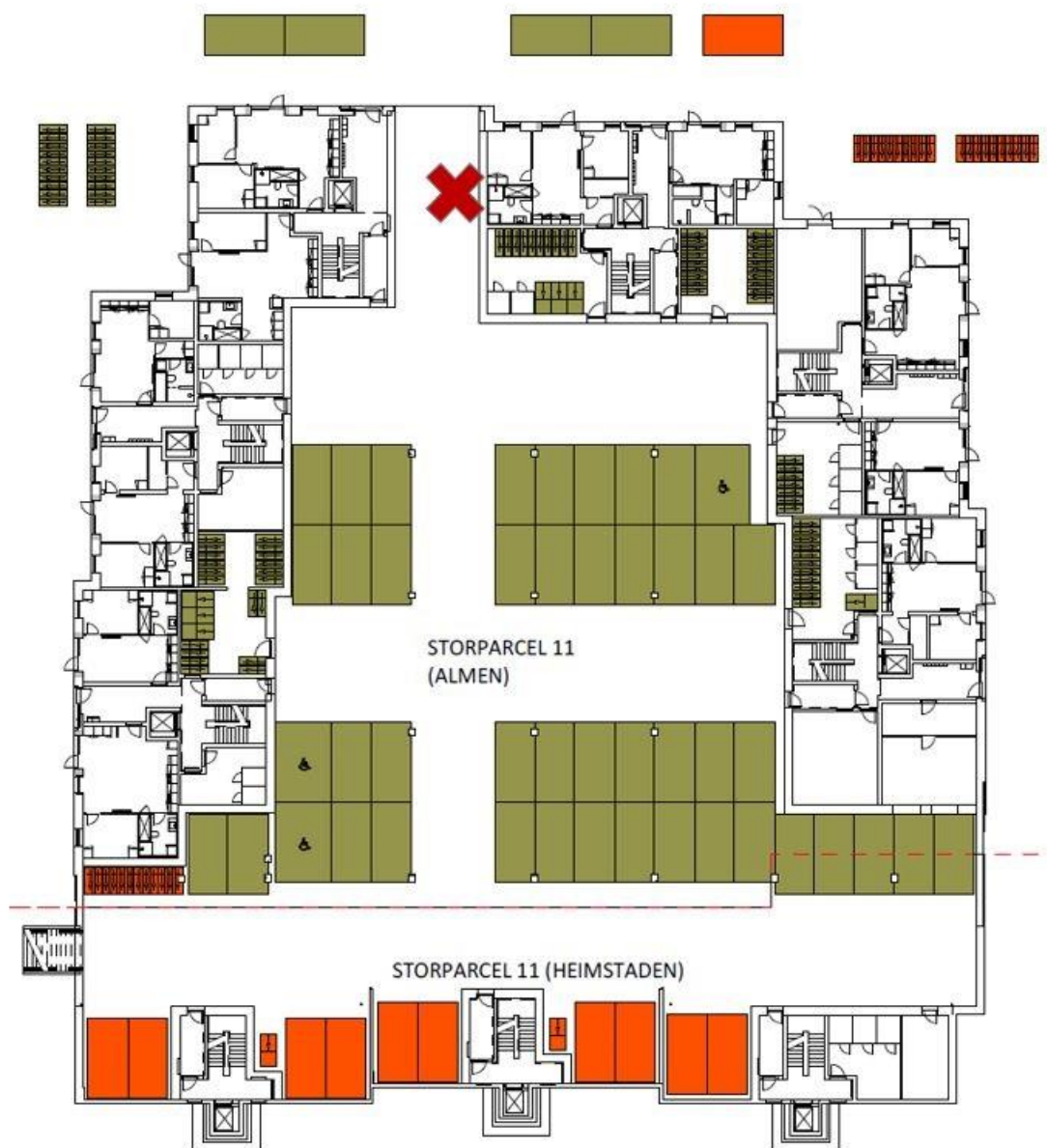
I boligen er der hvidmalede betonlofter, dog nedsænkede og hvidmalede gipslofter i entré og bad.

Indvendige vægge er beton og letbeton, hvid.

Nøgleboks

Der er i afdelingen opsat en nøgleboks, som er placeret i tunnelen/indkørslen til p-kælderens, markeret med rødt kryds på nedenstående kort.

Nøgleboksen benyttes, hvis du som beboer får behov for at aflevere en nøgle til dit lejemål. Husk altid at aflevere din nøgle i en kuvert med tydelig angivelse af navn og adresse.



Områdeteam

Din afdeling betjenes af Område Nord, der dækker afdeling 6 – Elstedhøj, afdeling 14 - Majsmarken, afdeling 19 – Elevparken og afdeling 30 - Arresøvej.

Medarbejderne i Område Nord består af:

Områdeleder

Arne Strange Nielsen

Ejendomsfunktionærer

Ditte Madsen

Gert Vilhelmsen

Mohamad Mouktar Alhmoue

Gitte Hansen

Morten Sørensen

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.

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.

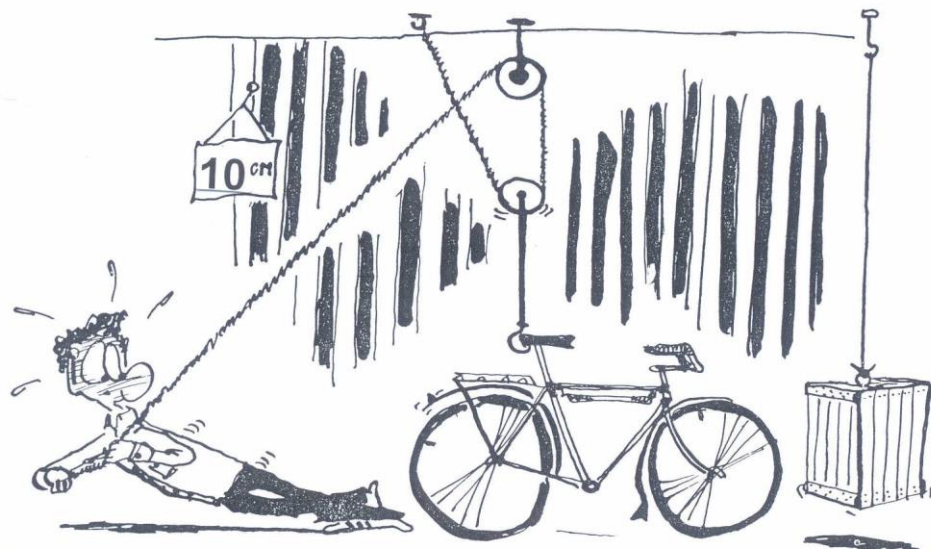
Tilkaldelse af andre end den ovennævnte vagt vil blive på beboerens egen regning.

Vand i kælder

Der vil altid være en vis risiko for vandindtrængen i kældrene, og dermed også vandindtrængen i pulterrummene.

For at undgå at tingene ødelægges i pulterrummene skal vi henstille, at alt der står på kældergulvet opklodses i en højde på ca. 10 cm, enten på paller eller brædder. Dette gælder også eventuelt nedtagne indvendige døre.

Der ydes ikke erstatning, hvis dine ting ødelægges af vand i pulterrummet, og hvis de til lejligheden hørende indvendige døre ødelægges, er du erstatningspligtig.



Ventilation

I afdelingen er der etableret balanceret system, Genvex.

Vinduer

Der er 3-lagsruder/termoruder i vinduerne. Disse isolerer særdeles godt, men kan springe eller slå revner, hvis varmen mellem glaslagene ikke kan slippe væk.

For at undgå dette bedes du følge nedenstående råd:

- Undgå at sætte vinduesfolie/film på ruden (dette gælder også plakater og store mængder klistermærker)
- Husk at der skal være en afstand på ca. 5 cm. mellem gardin og rude (dvs. at gardinet går til kanten af rammen på vinduet)
- Undgå at placere puder, tæpper mv. direkte op ad ruden i længere tid ad gangen
- Sørg for at der er luft mellem møbler (f.eks. sofa) og rude