

Nyhedsbrev

Alle beboere

11 / December 2025



Afd. 18, Fuglekærvænget

Kære beboer i Århus Omegn

Velkommen til nyhedsbrevet til alle beboere i Århus Omegn.

Nyhedsbrevet er udsendt digitalt. Det er dog muligt at hente et fysisk nyhedsbrev på følgende steder i deres åbningstid:

- * Boligforeningen Århus Omegn, Christian X's Vej 56-58, Viby J
- * Nøglen, Elstedhøj 35, st., Lystrup
- * Beboerhuset, Vilh. Becks Vej 85, 1., Viby J – ovenpå Netto
- * Nabohuset, Rosenhøj 29, Viby J

Nyhedsbrevet ligger også på vores hjemmeside.

Dette nyhedsbrev er det sidste nyhedsbrev til beboere – tak for at du læste med.

Nyt fra organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen (OB) har godkendt ændringer i de udvendige råderetskataloger i afd. 2, Rosenhøj, afd. 6, Elstedhøj og afd. 11, Egevangen, som afdelingsmøderne vedtog i de pågældende afdelinger. Godkendelserne er betinget af, at det i råderetskatalogerne præciseres, at ændringer kræver en forudgående ansøgning, og at arbejdet udføres håndværksmæssigt korrekt.

OB har på sin årlige strategidag i november drøftet boligforeningens økonomi. Det er en vigtig prioritering for OB, at beboernes husleje kan holdes på et stabilt niveau. Derfor har bestyrelsen truffet den svære beslutning, at den boligsociale indsats Nøglen i afd. 6, Elstedhøj skal ophøre ved udgangen af december 2026. Beboerne i Elstedhøj er orienteret om denne beslutning.

OB har endvidere besluttet, at administrationsbidraget i Århus Omegn ikke må stige de kommende 4-5 år. Det betyder, at vi skal reducere vores omkostninger – og helst uden at gå på kompromis med vores service.

Århus Omegn lukker for den fysiske åbningstid tirsdag og torsdag

Fra 1. januar 2026 vil der ikke længere være en fysisk åbningstid i administrationen.

Har du brug for et fysisk møde, skal du lave en aftale med en medarbejder i den afdeling, der kan hjælpe dig.

Vores medarbejdere i de forskellige afdelinger kan i langt de fleste tilfælde hjælpe dig pr. telefon eller mail og derfor er det vigtigt, at du ringer i de nævnte telefonnumre, se næste side.

Har du f.eks. et spørgsmål til renoveringen i Præstevangen, skal du ringe på 87 34 41 41 og trykke 5 på mandage mellem kl. 10-12. Har du brug for hjælp til service i din bolig, skal du ringe til Servicecenteret i de telefonnumre, du ser på næste side, og trykke 1.

	Hovednummer 87 34 41 41
Tryk 1 Servicecenter	Mandag-onsdag kl. 10-14 Torsdag kl. 10-17 og fredag kl. 10-11
Tryk 2 Sekretariat	Mandag-torsdag kl. 10-12 og torsdag kl. 14-17 Fredag kl. 10-11
Tryk 3 Økonomi	Mandag-torsdag kl. 10-12 og torsdag kl. 14-17 Fredag kl. 10-11
Tryk 4 Driftsafdeling	Tirsdag kl. 10-12 Torsdag kl. 10-12 og kl. 14-17
Tryk 5 Projektafd.	Mandag kl. 10-12: Renovering i Præstevangen Tirsdag kl. 10-12: Byggeprojekter Torsdag kl. 13-15: Genhusning i Præstevangen

Rosenhøj m.v. er igen på forebyggelseslisten

Hvert år den 1. december offentliggør Boligministeriet en liste over udsatte boligområder. De udsatte boligområder er inddelt i 1) Parallelsamfund 2) Omdannelsesområder 3) Forebyggelsesområder. På listen over forebyggelsesområder finder vi i år "Rosenhøj m.v." Rosenhøj m.v. omfatter områderne Søndervangen, Kjærslund og Rosenhøj.

Søndervangen og Kjærslund tilhører ALBOA, mens Rosenhøj tilhører Boligforeningen Århus Omegn. For at komme på forebyggelseslisten skal mindst 1.000 mennesker bo i området og over 30 % skal have ikke-vestlig baggrund. Derudover skal beboerne samlet set opfylde to ud af fire kriterier.

For Rosenhøj m.v. gør disse to kriterier sig gældende:

1. Antallet af dømt skal for 2023-2024 være under 1,44% - antallet er 1,83%
2. I 2024 skal den gennemsnitlig bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år (ekskl. uddannelsessøgende) være mindre end 65% af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen i regionen – den er 64,2%

Formålet med forebyggelsesområder er, at der ikke skal opstå flere parallelsamfund/omdannelsesområder.

Som udgangspunkt får udpegningen ingen betydning for nuværende beboere i Søndervangen, Kjærslund og Rosenhøj, dog kan udlejningsaftalen ramme nuværende beboere, der er uden for arbejdsmarkedet, og som måtte ønske at flytte internt i afdelingen.

Modtager du boligstøtte?

Det er ikke muligt for os at svare på, om du kan få boligstøtte. Men det kan Udbetaling Danmark.

Udbetaling Danmark kigger på din husleje, størrelsen på din bolig og antallet af børn, når de beregner boligstøtten. De kigger også på din indtægt og formue.

Boligstøtte er et skattefrit tilskud til din husleje – men du skal selv sørge for at søge om at få støtten. På borger.dk finder du "boligstøtte" og logger på med dit MitID. Du skal bruge din lønseddel og din husleje for at få beregnet din boligstøtte. Du skal også besvare spørgsmål om formue, aktier og værdier.

Modtager du boligstøtte, er det vigtigt, at du altid giver Udbetaling Danmark besked, hvis der sker ændringer i f.eks. din husleje, antal personer i din husstand, ved skilsmisse og tab af ægtefælle. Kontakt altid Udbetaling Danmark, hvis du er i tvivl om noget, for i sidste ende kan du ende med at skulle til at tilbagebetale for meget udbetalt boligstøtte.

Boligstøttesatserne reguleres årligt og for 2026 kan du højst få:

Når du bor til leje og ikke er pensionist:

- * Ingen børn: 1.203 kr.
- * 1-3 børn: 4.230 kr.
- * 4 børn eller flere: 5.288 kr.

Når du er førtidspensionist efter nye regler

- * 0-3 børn: 4.230 kr.
- * 4 børn eller flere: 5.288 kr.

Når du er førtidspensionist efter de gamle regler, eller når du er folkepensionist:

- * 0-3 børn: 4.969 kr.
- * 4 børn eller flere: 6.211 kr.

Opkrævning ved forgæves kørsel

Det er helt naturligt, at en beboer laver en aftale med en håndværker eller en leverandør (f.eks. om levering af en vaskemaskine) til at komme på et aftalt tidspunkt. Problemet opstår, når håndværker/leverandør ikke bliver lukket ind af beboeren og derfor må køre igen med uforrettet sag.

I nogle tilfælde sender leverandøren regningen for forgæves kørsel til os. Hidtil har vi sendt regningen til afdelingen (og derved alle beboere i afdelingen), men den procedure ændrer vi nu. Fremover sender vi regningen til den pågældende beboer, da årsagen udelukkende skyldes en ikke overholdt aftale mellem beboer og leverandør.

Sundhedsklinik i Rosenhøj – nyt tilbud i Viby Syd

Vi arbejder fortsat med at udvikle VibyHuset, som skal ligge på den ubebyggede grund på hjørnet af Søndervangs Allé/Matildelundsvej. VibyHuset er et samarbejde mellem Aarhus Kommune, Magistraten for Sundhed og Omsorg (MSO) og Århus Omegn og skal være et fælles kvartershus i Viby Syd. Visionen for VibyHuset er at samle både sundheds-, velfærds- og medborgerfunktioner under ét tag.

Sideløbende med projektudviklingen af VibyHuset gennemfører vi en række tiltag i Nabohuset, som skal flyttes med til VibyHuset, når den tid kommer. Sidste år lejede "Opgang til Opgang" sig ind i et af de 22 rækkehuse i Rosenhøj, og de benytter også Nabohusets mødefaciliteter. Opgang til Opgang er et kommunalt tværmagistratsligt beskæftigelsesprojekt, hvor kommunale medarbejdere hjælper familier, hvor den ene eller begge voksne er langtidsledige og samtidig har hjemmeboende børn. Teamet i Viby er forankret i MSO og samarbejder med øvrige kommunale tiltag, såsom beskæftigelse, skolegang, sociale indsatser samt kultur- og fritidsindsatser.

Et andet tiltag, der er sat i søen, er åbningen af en sundhedsklinik i Nabohuset. Klinikken er blevet til i et samarbejde mellem Den boligsociale helhedsplan for Viby, Aarhus Kommune og Århus Omegn.

Målet med Sundhedsklinikken er at bringe sundhedsydelser helt tæt på beboerne. Og med sundhedsklinik-

ken placeret i Nabohuset i Rosenhøj er tilbuddet netop på beboernes hjemmebane.

Sundhedsklinikken blev officielt åbnet den 23. september 2025 af Christian Boel, der er direktør i MSO, Aarhus Kommune. Christian klippede det røde bånd og de mange besøgende havde herefter lejlighed til at se klinikken med egne øjne og møde Britta, der er sygeplejerske og hver mandag og torsdag står klar til at tilse de beboere i Viby Syd, der har brug for det. Britta kan bl.a. hjælpe med sårbehandling, medicinhåndtering og vejledning om kost, motion, diabetes og forhøjet blodtryk.

Sundhedsklinikken skal ikke erstatte det øvrige sundhedsvæsen, men være et trygt og tilgængeligt tilbud for beboerne.

1. spadestik i Malling

Byggeriet af de to bofællesskaber i Serinedalen er i gang. Vi bygger 88 boliger i et familiebofællesskab og et seniorbofællesskab. Vi bygger i træ, og der er et stort fokus på byggeriets klimaaftryk og rammer for fællesskaber. Der opføres bl.a. et stort fælleshus og orangerier, ligesom landskabet inviterer til aktiviteter og uformelle mødesteder mellem husene.



Byggeriet er tegnet af Luplau Poulsen Arkitekter og Arkplan landskabsarkitekter. Totalentreprenør er Cj Group.

Den 7. oktober 2025 blev der taget 1. spadestik af Århus Omegns formand, Jytte Gissel og direktør Marianne Brammer. Vi forventer, at byggeriet er klar til indflytning i maj 2027.

Kolt Østerparken i Hasselager

Byggeriet af de 60 nye familieboliger i Hasselager er ved at være så langt, at vi har afholdt det første Åbent Hus-arrangement den 14. december 2025. Arrangementet var en stor succes med mere end 100 besøgende.

Det var muligt at besøge de forskellige boligtyper på 1-4 vær. og få en fornemmelse af boligens materialer og udstyr. Vi har indrettet en bolig for at vise, hvordan boligens rum kan møbleres. Det er oftest lettere at vurdere rummenes størrelse, når der er møbler i.

Vi vil indbyde til Åbent Hus igen i det nye år. Du kan skrive dig op til boligerne allerede nu, og vi er begyndt at sende tilbud ud.

Goddag og farvel

Vi har siden seneste nyhedsbrev sagt goddag til:

- * Jeanette Laursen, økonomimedarbejder
- * Alex Rasmussen, ejendomsfunktionær i Område Syd
- * Michael Foss Nielsen, ejendomsfunktionær i Område Viby – flyttet fra Område Syd
- * Majbritt Kastberg Grønbæk, ledelsessekretær
- * Oliver Rodriguez Søgaard, ejendomsfunktionær i Område Syd
- * Lisbeth Carøe, vikar i driftsafdelingen
- * Louise Hededal Andersen, vikar i servicecenteret

Vi har siden sidste nyhedsbrev sagt farvel til:

- * Thomas Mølgaard Jensen, ejendomsfunktionær i Område Syd
- * John Rømer, ejendomsfunktionær i Område Syd
- * Mathias Toft Larsen pr. 31. december 2025

Vi takker for indsatsen i Århus Omegn og ønsker alle held og lykke fremover.



Vi ønsker alle en glædelig jul og et godt nytår

Vi holder juleferie fra den 24. december 2025 til og med den 4. januar 2026.

Opstår der akut skade i din bolig, som kræver øjeblikkelig hjælp, kan du kontakte vores vagttelefon på 87 34 41 80.

Læs mere om reglerne for brug af vagttelefonen på vores hjemmeside www.aarhusomegn.dk/info/vagtordning