

2025

Husorden og praktiske oplysninger

Opdateret: 4. december 2025



Andelsboligforeningen Aarhus

Lundbyesgade 2

8000 Århus C

✉ mail@abf-aarhus.dk

Indholdsfortegnelse

Velkommen	3	Cykler og Barnevogne	7
Om Andelsboligforeningen	3	Havemøbler	7
Generalforsamlingen	3	Festmøbler	7
Bestyrelsen	3	Fælles værksted	7
Dokumenter	4	Pavillon	7
Andelsboligforeningskontor	4	Vaskerier	8
Administrationsselskab	4	Vasketider	8
Vicevært	4	Betaling af Vask	8
Sikkerhed og Brand	5	Bygninger etc.	9
Beskyt os mod ubudne gæster!	5	Forsikring	9
Beskyt os mod brand!	5	Forbedring og ombygning af lejlighed	9
Brand og brandalarmer	5	Låse	9
Hvis en alarm går i opgangen:	5	Din vedligeholdelse af lejlighed	9
Sådan stopper du en fejlalarm:	5	Foreningen vedligeholder	10
Affald	6	Indvendigt	10
Storskrald	6	Udvendigt	10
Køkkenaffald	6	Husdyr	10
Støj & Røg	6	Besøg af hunde	11
Altaner	6	Privatlivspolitik	11
Airbnb og lignende	6		
Klager	7		
Fælles områder og ressourcer	7		

Velkommen

Velkommen som andelshaver og beboer i "Andelsboligforeningen Aarhus".

På disse sider kan du læse mere om vores forening, vores husorden samt praktiske oplysninger. Oplysningerne opdateres løbende, og du vil altid kunne finde den seneste version på abf-aarhus.dk.

Om Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Aarhus blev grundlagt helt tilbage i 1920 med det formål at bygge de ejendomme, som foreningens medlemmer bor i. Foreningen rummer i alt 130 lejligheder fordelt på 14 opgange beliggende i Carl Blochs Gade, Thorvaldsensgade og Lundbyesgade samt et erhvervslejemål.

Foreningen har altid været drevet ud fra hensigten om billigst mulige huslejer for ordentlige lejligheder. Gennem årene er foreningens bygninger og fællesarealer løbende blevet vedligeholdt, så bygningerne i dag er flot holdt.

Hjælp os med at beskytte vores bygninger og anlæg, som vi alle ejer i fællesskab.

Hjælp os også med at sørge for, at Andelsboligforeningen er et rart sted at bo. Du kan hjælpe ved blandt andet at respektere vores husorden.

Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er Andelsboligforeningens øverste myndighed. Her kan andelshaverne fremsætte forslag og stemme for eller imod andres forslag.

Generalforsamlingen fastsætter andelenes maksimalpris, huslejer, godkender budgetter og beslutter de rammer, som bestyrelsen skal følge.

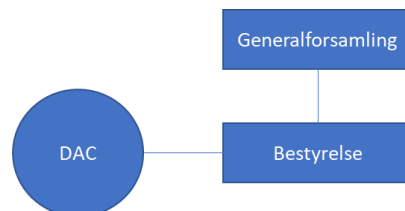
Der afholdes generalforsamling mindst én gang årligt, senest i april.

Vi opfordrer dig til at deltage aktivt i vores generalforsamlinger og sikre din medindflydelse.

Bestyrelsen

Bestyrelsesmedlemmerne vælges på generalforsamlingen. Bestyrelsen varetager de løbende forretninger og aflægger beretning til generalforsamlingen.

Læs mere i "Vedtægter for Andelsboligforeningen Aarhus".



2025

Dokumenter

Du kan som andelshaver finde de seneste referater, budgetter, regnskaber, vedtægter, ordensregler og se alle oplysninger vedrørende din bolig og mere på ”[Uhabi](#)”. Har du ikke et login, skal du kontakte DACAS A/S på tlf. 87 34 03 66. Når du har et login til Uhabi, er det muligt at anvende dit NemID.

Andelsboligforeningskontor

Lundbyesgade 2, st. th..

Kontoret bruges til diverse møder og er ikke bemandet. Kontakt i stedet bestyrelsen via mail: mail@abf-aarhus.dk

Administrationsselskab

Andelsboligforeningen Aarhus har indgået aftale med Dansk Administrations Center (DAC) om administration af foreningen og eventuelle henvendelser vedr. huslejeopkrævning, boligstøtteansøgning, boligoverenskomst, klager over støj eller lignende.

Opsigelse af lejligheder skal ligeledes ske til DAC.

Dansk Administrations Center A/S	Træffes på hverdage mellem 09.00 – 12.00.
Thyrasgade 4	Torsdag dog 13.00-15.00
8260 Viby J	Telefon: 87 34 03 66
	Mail: dacas@dacas.dk

Vicevært

Hans Jørgen har værksted i kælderen Lundbyesgade 8.

Træffes på mobiltelefon 23 61 03 16 på hverdage mellem kl. 7.00 – 14.00.

Sikkerhed og Brand

Beskyt os mod ubudne gæster!

Hoveddøre og kælderdøre bør holdes aflåste. Åbn kun for personer med et reelt ærinde, når det ringer på din dørtelefon.

Beskyt os mod brand!

I kældrene er der mange branddøre, både mellem kælderrum og fra bagtrapperne ned i kældergangene. Det er meget vigtigt, at disse døre holdes lukkede. Skulle der opstå en brand, har disse døre en afgørende betydning for, at ilden ikke breder sig nær så hurtigt mellem opgangene. For at sikre dig selv og dine naboer vil vi gerne henstille til, at alle branddøre holdes lukkede.

VIGTIGT: Henstilling af ting på repos på for- og bagtrapper samt i kældergangene er ikke tilladt af hensyn til sikring af frie flugtveje ved brand mv.

Brand og brandalarmer

Sådan forholder du dig, hvis der går en alarm!

Vigtig viden:

1. Alarmer i opgange/kælder er *ikke* forbundet med brandalarmer i lejlighederne.
2. Alarmerne tilkalder ikke automatisk brandvæsenet.

Hvis en alarm går i opgangen:

1. Kan du lugte røg?
2. Ja – eller hvis du er i tvivl, om alarmen er falsk, skal du altid ringe 112, råbe op og få folk ud af bygningen.
3. Nej – og hvis du er sikker på, at der ikke er brand, og alarmen er en fejl, skal du stoppe alarmen.

Sådan stopper du en fejlalarm:

1. Find kilden til alarmen!

Alle alarmer vil hyle og lyse grønt i opgangen og kælderen. Den alarm, der er årsagen, vil lyse *både* grønt og rødt.

2. Find alarmen med det røde lys og afmonter den.
3. Fjern batteriet – hylerien stopper nu!

Kontakt efterfølgende viceværten, så alarmen kan blive skiftet efterfølgende.

2025

Affald

Storskrald

Har du ting til storskrald du selv sørge for at bestille afhentning på www.aarhus.dk under storskrald.

Ved fraflytning og større bortskaffelse henviser vi til kommunens regler for storskrald på affaldvarme.dk og telefon 87 44 11 44.

VIGTIGT: Pap og Gulvtæpper skal være bundet og cykler skal være mærket som storskrald. Mindre effekter skal afleveres i klare plasticsække med knude

Køkkenaffald

For at undgå rotter i området er det vigtigt, at der ikke stilles affald på gaden, selvom den nærmeste container er fuld. Benyt venligst en af de andre containere i området for affald, papir og flasker.

Støj & Røg

Unødvendig støj skal generelt undgås, og vi skal tage hensyn til hinanden ved brug af radio, TV, musikanlæg og musikinstrumenter. Særligt i tidsrummet 22.00- 08.00 og på søn- og helligdage skal alle være opmærksomme på, at støj skal undgås

VIGTIGT: Der henstilles til, at der ikke hamres/bores efter kl. 20.00.

Tobaksrygning er ikke tilladt i fælles indendørs arealer.

Altaner

Ved ophold på altanerne gælder de samme regler for støj som beskrevet ovenfor.

Det er kun tilladt at bruge gasgril på altanerne.

Ved evt. montering af væglamper skal arbejdet udføres af en autoriseret elektriker.

Airbnb og lignende

Bestyrelsen kan inddrage en andelshavers ret til at udleje via Airbnb og andre lignende med øjeblikkelig virkning, hvis gæster/lejere ikke respekterer nærværende ordensregler og andre andelshavere oplever gener.

2025

Har ovenstående ikke har effekt, vil foreningen indlede en sag om eksklusion, jf. vedtægternes § 21, stk. 1, litra E. Dette svarer til en ophævelse fra et lejemål, jf. lejelovens § 182, stk. 1, nr. 7, jf. § 154, stk. 2.

Klager

Klager af enhver art kan gives til viceværten, bestyrelsen eller administratoren. Bestyrelsen behandler klagerne. Klager skal fortrinsvist være skriftlige.

Fælles områder og ressourcer

Cykler og Barnevogne

Flere steder findes der i kældrene opbevaringsrum til cykler og barnevogne. Af hensyn til pladsmangel bedes cykler og barnevogne, der ikke benyttes, fjernes.

VIGTIGT: Henstilling af cykler og barnevogne i opgange er ikke tilladt af hensyn til sikring af frie flugtveje ved brand etc.

Havemøbler

Havemøbler i gården er fælles for alle beboere. Husk at stille dem på plads og rydde op efter brug.

Festmøbler

Andelsboligforeningen har borde, stole og et havetelt, som kan anvendes ved større sammenkomster. Lån aftales med vicevært.

Det er gratis at låne møblerne.

VIGTIGT: Møbler skal returneres rengjorte. Hvis du konstaterer defekte møbler, skal viceværten orienteres. Hvis der sker ødelæggelse på møblerne, mens de er i udlån, skal de erstattes.

Fælles værksted

I kælderen i Thorvaldsensgade 21, finder du et værksted, som alle kan låne. Der er arbejdsbord etc. i rummet. Der er ikke værktøj. Husk at rydde op efter du har brugt rummet.

Pavillon

I gården ud for Lundbyesgade 20 findes en pavillon. Det er muligt at booke pavillon. Booking foregår på www.abf-aarhus.dk.

Der er indlagt strøm. Regler for Støj og Røg samt brug af pavillon skal efterleves.

2025

Vaskerier

Der findes 2 vaskerier i Andelsboligforeningen:

Lundbyesgade 10 og Thorvaldsensgade 21

Vaskerierne kan benyttes fra kl. 7⁰⁰ til 21⁰⁰

Søn- og helligdage dog kl. 10⁰⁰ – 19⁰⁰

Vasketider

Der reserveres vasketid med chip via skærmene opsat udfor hvert vaskeri eller internettet via abf-aarhus.dk. Følgende ture kan reserveres:

Fra	Til	Mandag	Tirsdag	Onsdag	Torsdag	Fredag	Lørdag	Søndag
7:00	10:00	3	3	3	3	3	3	
10:00	13:00	3	3	3	3	3	3	3
13:00	16:00	3	3	3	3	3	3	3
16:00	19:00	3	3	3	3	3	3	3
19:00	21:00	2	2	2	2	2	2	

VIGTIGT: Vi vil gerne henstille til, at alle viser hensyn og følger de anvisninger, der er ophængt i vaskerummet.

- Overskrides starttidspunktet for vasketiden med en halv time, tabes vaskeretten.
- Hæng aldrig dit våde tøj ind mellem andet tøj i tørrestuerne.
- Tag dit tøj ned, når det er tørt, og overhold altid tiderne i tørrestuerne.
- Ryd op og gør rent efter dig i vaskehuset, så det efterlades i pæn stand.

Betaling af Vask

Betaling afregnes efter faktisk forbrug over huslejen hver måned. Evt. spørgsmål til din regning skal stille til vores administrator i Dansk Administrationscenter.

2025

Bygninger etc.

Forsikring

Ejendommens forsikring dækker som hovedregel alle skader på ejendommens bygningsdele, dvs. tag, vægge, lofter, gulve, vinduer mv., der opstår som følge af brand-, storm- og vandskader samt andre udefrakommende faktorer.

Dit indbo er ikke dækket af ejendommens forsikring, og du opfordres til at tegne en sædvanlig indboforsikring evt. med glas/kumme forsikring.

Forbedring og ombygning af lejlighed

Forbedringer og ombygning i lejlighederne: (se også foreningens vedtægter)

- Forbedringer og ombygning kan kun ske efter tilladelse fra bestyrelsen og betales af lejer.
- Alle forbedringsprojekter vedr. badeværelser og toilet skal overvåges af Vicevært
- Gulvene må ikke afhøvles. Afslibning er tilladt
- Vaske- og opvaskemaskine må kun installeres af autoriserede montører og kun efter forudgående aftale med bestyrelsen
- Der må ikke installeres brusekabine i lejlighederne

Se mere på abf-aarhus.dk under ombygning og forandring.

Låse

Nøgler til ejendommen udleveres af DAC. En nøgle giver adgang til andelshaverens hovedtrappe og bagtrappe samt skakt fra gade, gård og kælder samt til alle kælderskakter. Disse døre skal ALTID være låste af sikkerhedshensyn. Læs mere på www.abf-aarhus.dk

Din vedligeholdelse af lejlighed

Din vedligeholdelsespligt fremgår af vedtægternes § 9 og omfatter bl.a. vedligeholdelse af din lejlighed og tilhørende kælder- og loftrum.

Vedligeholdelsespligten omfatter specifik vedligeholdelse og udskiftning af elinstallation i lejligheden, vandrør fra stophaner (placeret på bagtrappen), vaske, toilet, vandhaner, køkkenelementer og bordplade, afløbsinstallationer fra afgrening på faldstamme, indvendige døre, vindueskarme, samt gulve, lofter, vægge og andre overflader. Gulve i badeværelse inkluderer rørgennemføringer fra gamle stigestrenge, øvrige rørgennemføringer og gulvafløb.

Det er dit ansvar at passe lejligheden forsvarligt og bl.a. sikre at:

2025

- der jævnligt luftes godt ud i lejligheden
- toilet og vandhaner ikke løber
- dørhåndtag, låse og nøgler vedligeholdes og udskiftes i nødvendigt omfang
- vinduerne vaskes

Andelshaver skal kontakte relevant fagmand, hvis der opstår fejl. Vicevært kan evt. henvise til relevante håndværkere.

Foreningen vedligeholder

Indvendigt

Entredøre, dørtelefoner, trappeopgange, kælder, vaskerum, låsesystem og tekniske installationer. Tekniske installationer omfatter:

- Vand: lodrette forsyningsledninger og rør til og med stophaner i køkken og badeværelse
- Varme: alle forsyningsledninger, radiatorer og termostatventiler
- Afløb: faldstamme (lodret)
- El: fælles installation i kælder og ledninger til sikringstavler i lejligheder

Udvendigt

Vinduer, døre, tage, murværk, kloakker og udendørs arealer

VIGTIGT: Vær opmærksom på, at foreningen – uanset vedligeholdelsespligten – ikke betaler for reparationer eller udskiftninger, hvis skaden skyldes forkert brug eller anden forsømmelse fra din side.

Husdyr

Det er ikke tilladt at anbringe fuglebræt ud for vinduer eller at fodre vilde fugle, katte eller andre dyr på andelsboligforeningens område.

Følgende form for dyrehold er tilladt:

Akvariehold Det er tilladt at holde et maksimalt 100 liters akvarium

Gnavere Det er tilladt at holde følgende gnavere: hamster, marsvin og dværgkanin.
Alle gnavere skal holdes i forsvarlige bure. Der må være maks 2 dyr pr. husstand. Ingen form for rotter, mink, mår eller ildere er tilladt!

2025

Fugle Det er tilladt at hold mindre fugle i bur. Der må være maks. 2 fugle pr. husstand.

Der må ikke holdes nogen form for giftige dyr. Hunde, katte, reptiler og øvrige dyr, der ikke er nævnt ovenfor, er IKKE tilladt.

Alle tilladte dyr må kun opbevares i lejemålet eller under konstant opsyn i gård.

Ingen tilladte dyr må være til nogen form for gene for andre herunder lugt og støjgener.

Ved berettiget påklage fra andre beboere i ABF Aarhus, skal andelshaver straks få fjernet den påklagede gene. Hvis gene ikke kan fjernes, skal andelshaver straks bortskaffe pågældende dyr fra foreningens bygninger og areal.

Besøg af hunde

Det er tilladt, at få besøg af/passe en hund i op til 8 dage. (2 gange årligt).

Hunden må ikke være i foreningens have uden opsyn.

Hvis reglerne overskrides eller hunden er til gene, herunder i form af støj eller lugt for naboerne i ejendommen, kan den enkelte beboers tilladelse til besøg af hunden inddrages.

Privatlivspolitik

Andelsboligforeningen behandler personoplysninger om dig for at varetage administrationen af dit lejemål, ejendommens drift og foreningens interesser.

Oplysningerne er nødvendige for at opfylde den aftale, vi har med dig om boligen, hvilket er et lovligt formål, der ikke kræver samtykke. Vi kan desuden behandle personoplysninger om dig for at opfylde lovkrav eller for at fastlægge eller imødegå et retskrav. Andelsboligforeningen behandler kun de oplysninger om dig, som vi skal bruge for at opfylde vores formål.

Se vores privatlivspolitik på abf-aarhus.dk under dokumenter.