



Hobro Boligforening

✉ post@hobro boligforening.dk

🌐 www.hobro boligforening.dk

📍 Smedevej 28 - 9500 Hobro

☎ +45 98 52 00 88

CVR-nr.: 60 85 72 10

Husorden

Afdeling 22 – Morellgade 1 - 3



Indhold

Velkommen til afd. 22 Morellgade 1 - 3.....	3
Kontaktoplysninger til boligforeningen	3
Husorden	3
Sagsbehandling af klager	4
Rygepolitik	4
Ændringer i boligen	5
Udluftning.....	5
Udsugningskanaler	5
Støj.....	6
Ændringer udenfor boligen (råderetskatalog).....	6
Husdyr.....	7
Fodring af dyr, fugle m.v.....	7
Affald.....	7
Storskrald.....	8
Fælles adgangsveje	8
Trappevask.....	8
Haver.....	8
Altaner	9
Paraboler og antenner	9
De grønne arealer	9
Grill	10
Fyrværkeri.....	10
Cykler, knallerter / scooter, el-løbehjul og barnevogne	10
Motorkørsel og parkering	11
Fælleslokaler m.v.	11
Vaskeri.....	11
Carporte/garager	11
Vandsenge	11
Tilsidesættelse af husordenen.....	12
Godkendelse og ikrafttræden af husorden.....	12

Velkommen til afd. 22 Morellgade 1 - 3

Vi er glade for, at du har valgt at bo i vores afdeling.

Afdelingen har udformet en husorden, med det formål at skabe et godt miljø, hvor vi respekterer hinanden og passer på vores fælles bygninger, udearealer og det fælles udstyr.

Det er vigtigt, at vi i vores afdeling altid viser hensyn til hinanden. For os gælder det, at vores bolig er vores base. Her skal vi føle os trygge og her skal vi samle energi til at møde dagligdagens udfordringer.

Vores boligafdeling er også kendetegnet ved, at vi har respekt for hinanden og udviser åbenhed. Det giver nemlig engagement i området og tryghed for store og små.

Kontaktoplysninger til boligforeningen

Beboerservice

Har du brug for hjælp i din bolig, skal du kontakte beboerservice. Du vil herefter få oplyst et tidspunkt, hvor én af vores viceværter vil komme og løse opgaven.

Send en mail til service@hobroboligforening.dk

Eller ring 98 52 00 88 – ”tast 1 for beboerservice”

Personlig henvendelse i Sdr. Allé 5, kun efter aftale.

Telefontider i beboerservice kan ses på vores hjemmeside hobroboligforening.dk

Udlejning

Har du spørgsmål om lejekontrakt, medlemskab, venteliste mv. eller vil du sende en klage vedr. overtrædelse af husordenen, skal du kontakte udlejningen.

Send en mail til udlejning@hobroboligforening.dk

Eller ring 98 52 00 88 – ”tast 2 for udlejning”

Åbningstider kan ses på vores hjemmeside hobroboligforening.dk

Bogholderi

Har du spørgsmål til din husleje, varmeregnskab mv., skal du kontakte bogholderiet

Send en mail til post@hobroboligforening.dk

Eller ring 98 52 00 88 – ”tast 3 bogholderi”

Åbningstider kan ses på vores hjemmeside hobroboligforening.dk

Husordenen

De generelle regler om brugen af boligerne og fællesfaciliteterne findes i lejekontrakten og i den almene lejelov. Husordenen ophæver eller ændrer ikke disse regler, men skal ses som et supplement til disse. Husordenen skal bidrage til at skabe god ro og orden for beboerne og dermed bedre trivsel.

Udover husordenen, så gælder hvad man kunne kalde ”almindelig skik og orden”. Det betyder, at du skal bruge din sunde fornuft og opføre dig ordentlig, også selvom forholdet ikke er nævnt i husordenen.

Overtrædelse af husordenen eller almindelig skik og orden kan medføre en påtale. I sidste ende kan det medføre, at du må fraflytte afdelingen.

Husordenen gælder også for dine børn og dine gæster, og det er dit ansvar at sikre, at de overholder reglerne.

Det er afdelingens beboere i fællesskab, der på afdelingsmødet beslutter, hvad der skal stå i husordenen. Hvis du synes, at husordenens regler skal ændres, kan du derfor fremsætte et ændringsforslag til afdelingsmødet. Husordenen vil herefter indgå som et nyt vilkår for lejekontrakten.

I din afdeling afholdes der mindst ét årligt afdelingsmøde. På dette møde er du blandt andet med til at vælge afdelingsbestyrelsen, og det er også her afdelingens budget behandles og godkendes.

Sagsbehandling af klager

Hobro Boligforening har vedtaget en arbejdsgangsbeskrivelse, der anvendes når vi modtager klager vedr. overtrædelse af husordenen. Der opkræves et administrationsgebyr i henhold til takstblad, som betales af afdelingen. Inden du klager over en beboer, opfordres du til at forsøge at løse problemet gennem dialog.

Ønsker du at klage, skal den sendes skriftligt. Klageformular findes på hjemmesiden. Du skal oplyse dit navn og adresse, samt navn og adresse på vedkommende du klager over. Anonyme klager behandles ikke. Det er vigtigt du præciserer hvad der klages over, samt datoer og tidspunkter. Er der flere der har oplevet samme brud på husordenen, skal de også underskrive klagen.

Boligforeningen behandler klagen, og sender en klageskrivelse til den der klages over. Du modtager også en bekræftelse på klagen. Afvises klagen, informeres du ligeledes herom.

Har klagen ikke haft den ønskede virkning, kan du sende en ny skriftlig klage. Afhængig af sagens karakter, vurderes det om den skal sendes til behandling beboerklagenævnet. De træffer afgørelse i sager hvor der er tvist/uenighed mellem parterne. Herefter bliver du samt den der klages over indkaldt til et møde.

Grov overtrædelse af husordenen kan medføre opsigelse eller ophævelse af lejemålet. Sagen bliver typisk behandlet af ekstern advokat.

Rygepolitik

Du må ryge i din egen lejlighed og på udearealer. Rygning på trapper, i vaskeri, i kælder og andre indendørs fællesarealer er forbudt. Vis altid hensyn og husk at tage cigaretskod med dig fra stier og pladser!

Ændringer i boligen

Kollektiv råderet

Kunne du tænke dig et nyt køkken eller badeværelse i din bolig og betale det tilbage over din husleje, kan du læse mere om dine muligheder på hjemmesiden hobroboligforening.dk

Individuel råderet

Du har ret til at udføre visse forbedringer af din bolig og få godtgørelse for dine udgifter ved senere fraflytning. Din mulige godtgørelse nedskrives over en årrække til nul.

Der er desuden en række forandringer, du har ret til at foretage, men som ikke giver ret til godtgørelse ved fraflytning.

Du skal altid anmelde arbejderne, og afvente godkendelse fra boligforeningen inden du kan gå i gang.

Installationsret

Udover råderetten har du ret til at foretage sædvanlige installationer i din bolig som f.eks. installation af vaskemaskine, opvaskemaskine m.v.

Du kan hente ansøgningsblanket til installationsretten på hjemmesiden hobroboligforening.dk

Udluftning

For at minimere fugtdannelse og risikoen for skimmelsvamp m.v. bør du lufte ud mindst 2 gange dagligt. Sørg i øvrigt altid for at bruge emhætten, når du laver mad. Tjek at udsugning og aftræk virker som det skal og hæng tøj til tørre udenfor eller brug en tørretumbler med kondensvirkning eller aftræk til det fri.

Udsugningskanaler

Udsugningskanalerne må under ingen omstændigheder tilstoppes. Der må ikke tilsluttes emhætte, tørretumbler eller andet til udsugningskanalerne og der må ikke ændres på indstillingerne for udsugningskanalerne.

Støj

Du skal altid tage behørigt hensyn og undgå støjende adfærd der kan være til gene for de øvrige beboere i ejendommen og naboer generelt. Det gælder f.eks. når der høres musik, når man har gæster på besøg, og hvis der bruges støjende maskiner.

Du skal derfor:

1. Skrue ned for lyden på radio, TV, musikanlæg, musikinstrumenter, computerspil, konsolspil og lignende aktivitet fra kl. 22.00. Lejer skal dog altid sikre, at lydstyrken på intet tidspunkt er så kraftig, at den er til gene for øvrige beboere eller naboer.
2. Kun benytte støjende værktøj i følgende tidsrum: Hverdage kl. 7 – 18. Lørdag/søndag samt helligdage kl. 10 – 16.
3. Meddele de omkringliggende beboere, hvis der skal afholdes fest eller andre arrangementer. Meddelelse skal gives senest 1 uge inden festen eller arrangementet påbegyndes. Ved afspilning af musik skal vinduerne holdes lukket. Efter kl. 23 skal musikstøjen dæmpes til et minimum.
4. Sikre at leg og ophold på ejendommens fællesarealer sker med respektfuld hensyntagen til ejendommens øvrige beboere. Aktivitet på fællesarealerne skal ophøre ved mørkets frembrud.

Ændringer udenfor boligen (råderetskatalog)

På et afdelingsmøde kan det besluttes, om der kan laves et arbejde uden for selve boligen. Det kan være arbejder som fx opførelse af en udestue, et drivhus, en garage eller fliser i stedet for græs.

Det er beboerne på afdelingsmødet, der beslutter, hvilke arbejder der må udføres uden for boligen. Men det er boligforeningen – i form af en ansat fagperson, der objektivt vurderer, om arbejdet er et forbedrings- eller forandringsarbejde. Det er til gengæld afdelingsmødet, der beslutter, om forandringsarbejder skal reetableres ved fraflytning. Afdelingen skal udfærdige et råderetskatalog over tilladte arbejder uden for boligen.

Hvis afdelingen endnu ikke har besluttet hvilke arbejder der skal være tilladt uden for boligen, kan du kontakte boligforeningen og høre om dine muligheder for mindre ændringer.

Hvis afdelingen har udarbejdet et katalog, bliver det udleveret til nye lejere ved indflytning, men da der løbende kan ske ændringer i kataloget, opfordrer vi dig altid til at læse det reviderede katalog som findes på vores hjemmeside.

Alle forbedrings- og forandringsarbejder skal meddeles skriftligt til boligforeningen, før du kan gå i gang. Som udgangspunkt skal meddelelsen indeholde følgende:

- Navn og adresse
- Beskrivelse af forbedringen eller forandringen
- Tidspunkt for udførelsen
- Liste over de materialer, som skal anvendes
- Eventuelt tegninger

Boligforeningen skal give dig svar skriftligt inden otte uger (i denne frist ses der bort fra hele juli måned).

Nogle råderetsarbejder kræver byggetilladelse eller anmeldelse til Kommunen. Disse arbejder må ikke sættes i gang, før Kommunen har givet byggetilladelse eller på anden måde accepteret arbejdet. Gebyret for Kommunens behandling af ansøgningen betales af lejer.

Husdyr

Det er tilladt at holde mindre husdyr som f.eks. fugle, fisk og marsvin, dog ikke krybdyr eller andre eksotiske dyr. Der må herudover holdes én (1 stk.) hund eller én (1 stk.) kat pr. lejemål.

Dit husdyr må ikke være til gene for andre beboere eller forvolde skader af nogen art.

Det er pligtigt, at holde hunden i snor på afdelingens områder. Skulle "uheldet være ude" skal ejeren opsamle hundens efterladenskaber.

En hund skal være forsikret (lovpligtig hundeforsikring). Gyldig kvittering skal forevises på forlangende af Boligforeningen.

Katten skal være en "indekat".

Har du et kæledyr på besøg, må det kun være af kort varighed (max 1 overnatning og ikke gentagne gange).

Man må ikke anskaffe eller have besøg af de såkaldte muskel/kamphunde i boligforeningens afdelinger. Forbuddet gælder følgende racer, og krydsninger, hvor disse er indblandet: Amstaff, Bullmastiff, Bullterrier, Dogo, Argentino, Dogue de Bourdeaux, Americano Bull Terrier, Pittbull terrier og Tosa Inu. Begge de sidstnævnte racer er i øvrigt i forvejen forbudt ved lov.

Derudover gælder forbuddet også de hunderacer der er forbudte iflg. [Hundelovens forbudsordning](#).

Modtages der gentagne klager over samme husdyr, kræves dyret fjernet fra afdelingen, såfremt dette krav ikke efterleves, sendes klage til beboerklagenævnet med henblik på opsigelse af lejemålet.

Fodring af dyr, fugle m.v.

Det er ikke tilladt at fodre vilde/fritgående dyr som fugle og katte mv. Foderrester kan tillokke uønskede skadedyr som f.eks. rotter og duer.

Affald

Af hygiejniske grunde skal køkkenaffald, kattegrus mv. samles i egnede plasticposer. Poserne lukkes grundigt inden affaldet lægges i affaldscontaineren/molokker. De håndlæsser dit storskrald, så det er derfor vigtigt, at affaldet er emballeret eller bundtet på en hensigtsmæssig måde.

Storskrald

Bestil storskrald; På hjemmesiden mariagerfjord.dk > under "Dit affald" kan du bestille afhentning af storskrald på din adresse.

Eksempler på storskrald

- Møbler
- Hårde hvidevarer
- Haveaffald (skal være i klare sække. Grene skal være bundtet)
- Pap (skal være rent - har du meget, skal det være bundtet)
- Flamingo (skal være i klare sække)
- Cykler
- Gulvtæpper
- Madrasser
- Støvsugere

Fælles adgangsveje

Opgange og kældergange er flugtveje. De skal derfor være ryddelige og intet må være i vejen for flugt og brandveje. Ens gælder det, at opgangen primært skal anvendes som opgange og ikke til længerevarende ophold.

Trappevask

Du skal selv renholde dine dørmåtter, men boligafdelingen sørger i øvrigt for, at der bliver gjort rent på trapper m.v.

Du skal selv rengøre trapper m.v., hvis de er blevet ekstraordinært beskidte i forbindelse med f.eks. flytning eller udsmidning af juletræer, eller hvis du eller dine børn har tabt eller spildt noget.

Haver

Når du underskriver kontrakten på leje af en bolig med have, skriver du samtidig under på, at du har vedligeholdelsespligten af haven.

Du er i den forbindelse forpligtet til at udføre følgende vedligehold og overholde de nævnte regler:

- Renholdelse af fortove, boligveje, indkørsler og stier (hvis du har det ved din bolig).
- Renholdelse af kælderhalse (hvis du har det ved din bolig).
- Græsset skal slås jævnlige – gerne 1 gang ugentligt i sommerperioden.
- Ukrudt skal fjernes, før det bliver så stort, at det sætter frø.
- Man må ikke opbevare større mængder affald og effekter udenfor, som kan give lugtgener og rod.
- Terrasseområdet må ikke benyttes til opmagasinering.
- Hække skal klippes mindst én gang årligt og senest inden udgangen af august måned.
- Højde må ikke overstige 1,8 meter. Denne regel gælder også hække mellem rækkehuse.

Altaner

Du skal holde din altan ren og pæn, vær i den forbindelse opmærksom på, at:

- Du selv skal sørge for, at afløbet fra din altan er rensed for at undgå tilstopning og dermed vandskade hos andre beboere.
- Du gerne må opsætte altankasser, men kun på den indvendige side af altanens kant.
- Du gerne må lufte og tørrer dit tøj på altanen. Dog således at det ikke er til gene for de øvrige beboere, dvs. at tørrestativet ikke må være højere end altanens kant.

Paraboler og antenner

Tilslutning til fællesantenne må kun foretages med originale kabler og stik.

Ønsker du, at opsætte udvendig antenne eller parabol, skal du kontakte beboerservice for at få en tilladelse og information om, hvor og hvordan de kan sættes op.

De grønne arealer

Rundt om i bebyggelsen er der grønne områder og friarealer til beboerne brug.

Benyt friarealerne på en måde, så der ikke opstår farlige situationer, og så du ikke generer andre beboere.

- Boldspil på boldbaner
- Cykling på cykelstier

Du må naturligvis ikke tegne eller male på ejendommens træ- og murværk, på flisearealer, legeredskaber m.m., eller på anden måde beskadige bygninger og/eller friarealer.

Eneste undtagelse er, at børn selvfølgelig gerne må tegne med kridt på fliserne, når de leger.

Der må ikke anvendes farligt legetøj, som f.eks. bue og pil, luftbøsse, splattervåben og lignende.

Du må gerne slå telt op på friarealerne, når blot du husker at tage det ned ved solnedgang.

Af sikkerhedsmæssige årsager må der ikke opstilles badebassiner og trampoliner.

Aktiviteter på friarealerne efter kl. 22.00 må ikke støje eller på anden måde være til gene for øvrige beboere.

Grill

Du må gerne grille på altanerne/terrasserne - men du skal overholde dette:

- Altanen skal være åben til mindst én langside
- På altanerne må der ikke bruges trækul og briketter, brug i stedet for gasgrill eller alternativt el-grill. Gasgrill må max anvendes gasflaske på højst 11 kg
- Grillen skal placeres på et ikke brændbart underlag og ikke for tæt på ting, der kan brænde.
- Tag hensyn til naboer med hensyn til røg og os fra grillen
- Det er på eget ansvar at grilningen udføres forsvarligt.

Fyrværkeri

Det er forbudt at affyre fyrværkeri inden for 100 meter af:

- Nåletræsbevoksning, lyngklædte arealer eller anden brændbar vegetation,
- Bygninger med let antændeligt tag (stråtag m.v.), stakke eller andre oplag af letantændelige materialer

Er der tale om raketter, skal afstanden være 200 meter.

Du må heller ikke affyre raketter inden for 10 meter fra åbninger i bygninger, f.eks. porte, døre og vinduer.

Vær opmærksom på, at affyrer du fyrværkeri – herunder raketter – i vindens retning, skal du fordoble de afstande, der er anført ovenfor.

Man sørger selv for at rydde op efter sig når man har været ude at fyre fyrværkeri af.

Cykler, knallerter / scooter, el-løbehjul og barnevogne

Hvis der i ejendommen er cykelstativer og cykelrum, skal du parkere din cykel der. Du må desuden gerne parkere cykler i dit eget kælderrum/skur.

Knallerter / scooter skal hensættes i cykelstativerne.

Cykelskuret er kun til køreklare cykler og knallerter/scootere. Hvis du vil af med en gammel cykle skal den afleveres på den kommunale genbrugsplads.

Cykler, knallerter/scootere og barnevogne må ikke stilles på de fælles adgangsveje (stier, opgange, kældergange m.v.) eller på en måde, så de er til unødvendig gene for andre.

Det er forbudt at opbevare benzindrevne køretøjer i kælderrum.

Kørsel på fællesarealerne med cykel, knallert/scooter og el-løbehjul skal ske med respektfuld hensyntagen til afdelingens øvrige beboere.

Motorkørsel og parkering

Færdselsloven gælder også på afdelingens parkeringspladser. Derfor kan disse kun benyttes til parkering af indregistrerede køretøjer. Parkering skal ske i de afmærkede parkeringsbåse.

Campingvogne, trailere og uindregistrerede køretøjer må ikke udover 3 døgn parkeres på afdelingens område, og dette gælder maksimalt samlet set 4 gange årligt.

Kørsel er af hensyn til sikkerheden generelt ikke tilladt på gangstier og græsplæner.

Fælleslokaler m.v.

Hvis der i afdelingen er fællesfaciliteter, kan du bruge dem.

Hvis der er et beboerhus/fælleslokale, kan det lejes mod betaling ved at henvendelse til afdelingsbestyrelsen. Hobro boligforening har et selskabslokale på Smedevej der kan lejes, se mere på hjemmesiden hobro boligforening.dk eller kontakt udlejningen.

I disse fælleslokaler gælder både denne husorden og særlige regler, som du får oplyst, når du bruger lokalerne.

Vaskeri

Indeholder ejendommen et fælles vaskeri skal lejer overholde de i vaskeriet opsatte regler for anvendelse af vaskeriet og dets maskiner. Tørring af tøj må kun ske på udendørs tørresnore eller tørrerum, hvis sådanne findes. Der må ikke ske indendørs tørring af vasketøj i lejemålet.

Vaske- og tørrerum skal efterlades opryddet og rengjort.

Vaskeriet må kun benyttes til lejemålets beboere. Hvis dette misbruges, kan du nægtes adgang til vaskeriet i en periode på op til 6 måneder.

Vaskeriet må benyttes alle dage i tidsrummet fra kl. 08.00 – 20.00.

Carporte/garager

Hvis du har brug for at leje en carport/garage, skal du kontakte udlejningen. Carport/garage må kun anvendes til parkering af beboerens egen indregistrerede bil eller motorcykel.

Carporte og garager må ikke anvendes til andre formål end beskrevet ovenstående.

Vandsenge

Det er ikke tilladt at have en vandseng i lejemålet.

Tilsidesættelse af husordenen

Bliver beboerservice opmærksom på lejers tilsidesættelse af en eller flere bestemmelser i husordenen, kan boligforeningen udstede mundtligt eller skriftligt påbud, som du ligeledes er forpligtet til at efterleve.

Godkendelse og ikrafttræden af husorden

Organisationsbestyrelsen foreslog, at afdelingen skulle have sin egen husorden på det ordinære afdelingsmøde den 10.09.2024. Da ingen beboere deltog i det ordinære afdelingsmøde, besluttede organisationsbestyrelsen på bestyrelsesmøde den 09.10.2024, at husordenen gælder som foreslået med virkning fra den 09.10.2024.