

Lejlighedsmappe

Afdeling 38

Stubbekøbingvej 26

**Telefonnumre til ejendomsfunktionærerne: 25 57 40 14 / 25 57 40 15
25 57 40 16**

Indholdsfortegnelse

Afdelingens hjemmeside.....	3
Velkommen til Nykøbing F. Boligselskab	4
Kontakt til ejendomsfunktionærerne	5
Kontakt til administrationen	5
Kontakt til afdelingsbestyrelsen	6
Kontakt til organisationsbestyrelsen.....	6
Vagtordning efter arbejdstid	7
Husorden.....	8
Selskabslokaler	10
Opsigelse af lejemål.....	11
Bo sundt – hold fugten væk	12

Afdelingens hjemmeside

Afdelingen har en hjemmeside: **nfbo.dk/afdeling38/**

På afdelingens hjemmeside finder du oplysninger om afdeling 38, bl.a. dagsorden og referater fra afdelingsmøder, arrangementer m.m.

Velkommen til Nykøbing F. Boligselskab

Boligen som base

Noget af det vigtigste i et menneskes liv er hjemmet. Et hjem er for de fleste en base i livet, som er udgangspunktet for livet og hverdagen. Med andre ord – hjemmet er grundlaget for et godt liv.

Vores historie

Nykøbing F. Boligselskab er en almen boligorganisation, der blev stiftet i 1945. Det første byggeri stod færdigt omkring 1950 på Hospitalsvej, som dermed blev vores første boligafdeling. Siden er flere afdelinger kommet til – primært i og omkring Nykøbing F.

Med vores ca. 2.000 boliger, som rummer både rækkehuse og etagebyggeri tæt på naturen, skoven og vandet, har vi et bredt udvalg og et godt bud på en bolig til alle – både unge, børnefamilier og ældre, der ønsker at bo til leje med de mange fordele det indebærer.

Ud over de almindelige lejeboliger har vi også ældre- og kollektivboliger, som visiteres af Guldborgsund Kommune, og enkelte erhvervslejemål.

God service

Flere af vores beboere har haft deres base hos os i rigtigt mange år. Det tror vi bl.a. er fordi, vi ikke alene har fokus på gode og tidssvarende boliger, men også et huslejeniveau, hvor alle kan være med. Dette samtidigt med, at vi prioriterer at give vores beboere en god service i hverdagen.

Det skal være sjovt at gå på arbejde og være ansat i Nykøbing F. Boligselskab. Derfor gør vi det, vi er bedst til, og det vi brænder for. Det giver energi og gør, at vi har et godt arbejdsmiljø, der smitter af på alt og alle.

Vi har et fælles ansvar og løfter i flok. Vi er trygge i samarbejdet – og er til for vores beboere. Vores telefoner er åbne, fra vi møder på arbejdet, til vi går hjem. Du er altid velkommen til at kontakte vores ejendomsfunktionærer eller administrationen, som vil guide dig videre – alt efter, hvad din henvendelse drejer sig om.

Beboerdemokrati

Beboerdemokratiet er fundamentet i det almene boligbyggeri i Danmark. Det er en styreform, hvor beboerne kan få afgørende indflydelse. For de fleste, som bor alment, er beboerdemokratiet den naturligste ting i verdenen, men sådan har det ikke altid været.

Før 1970 havde beboerne kun ret til at udtale sig, men ikke ret til at træffe beslutninger. I 1970 blev det muligt at få indflydelse i boligafdelingerne, og i 1997 kom loven, der gjorde beboerne til den øverste myndighed i boligselskaberne og i de enkelte afdelinger.

Et velfungerende beboerdemokrati forudsætter engagerede beboere. Vi håber derfor, at du vil tage aktivt del i beboerdemokratiet i din afdeling og i boligselskabet.

Venlig hilsen



Lis Bentin
Direktør

Kontakt til ejendomsfunktionærerne

Telefonnumrene til ejendomsfunktionærerne i dit område er:

- 25 57 40 14
- 25 57 40 15
- 25 57 40 16

Alle ejendomsfunktionærer har en mobiltelefon, som er åben fra kl. 06.30 – 15.00 mandag – torsdag og fra kl. 06.30 – 12.00 fredag.

Ejendomsfunktionærerne har mange daglige opgaver både med at passe området og yde service til vores beboere. Derfor – hvis ejendomsfunktionæren ikke lige svarer på dit opkald – læg gerne en besked, og ejendomsfunktionæren vil ringe tilbage hurtigst muligt.

Du er også velkommen til at lægge en besked i ejendomsfunktionærens postkasse.

Har du brug for hjælp ved akut opstået skade f.eks. aften eller nat, skal du kontakte vores vagtordning, som det fremgår af lejlighedsmappen under afsnittet "Vagtordning efter arbejdstid".

Kontakt til administrationen

Administrationen har til huse i Slotsgade 20, 4800 Nykøbing F.

Administrationen kan kontaktes på 54 84 19 70, eller du kan sende en mail til nfbo@nfbo.dk

Telefonerne er åbne alle dage fra kl. 8.00.

Kontoret i Slotsgade er åben for personlig betjening mandag, tirsdag og onsdag fra kl. 10.00 – 15.00, torsdag fra kl. 10.00 – 17.30 og fredag fra kl. 10.00 – 14.00.

Direktør Lis Bentin	tlf. 54 84 19 75	mail: lib@nfbo.dk
Sekr.chef Lotte Pedersen	tlf. 54 84 19 74	mail: lap@nfbo.dk

Regnskab og budget

Kate Petersen	tlf. 54 84 19 73	mail: khp@nfbo.dk
Anne-Mette Slorup	tlf. 54 84 19 76	mail: ams@nfbo.dk

Ekspedition og udlejning

Julie Haase	tlf. 54 84 19 71	mail: jmh@nfbo.dk
Susanne Andersen	tlf. 54 84 19 72	mail: swa@nfbo.dk
Lene Frederiksen	tlf. 54 84 19 83	mail: lfr@nfbo.dk

Inspektører

Mike Hergot	tlf. 54 84 19 78	mail: mhe@nfbo.dk
Kent van Heesch	tlf. 54 84 19 81	mail: kvh@nfbo.dk

Kontakt til afdelingsbestyrelsen

Der er pt. ingen afdelingsbestyrelse valgt i afdelingen.

Kontakt til organisationsbestyrelsen

Formand

Robert Madsen Bryghusparken 8, st. Tlf. 28 60 73 84
robert@teliamail.dk

Øvrige organisationsbestyrelsesmedlemmer

Næstformand
Linda Larsen Klosterstræde 34 B, st. tv. Tlf. 28 40 55 62
linda-larsen-13@hotmail.com

Anders Enevoldsen Tietgensvej 19, th. Tlf. 28 26 42 69
tietgensvej@outlook.dk

Erik Lagerberg Sophieholmen 8, 1. th. Tlf. 21 72 91 99
4800erik@gmail.com

John Nilsson Ejegodvej 17, 1.tv. Tlf. 40 38 16 12
nilsson.john1949@gmail.com

Niels Chr. Braae Larsen Hospitalsvej 7, 2. tv Tlf. 24 82 04 92
nielsbraaelarsen@gmail.com

Knud Weiss Medarbejderrepræsentant Tlf. 25 57 40 16
krw@nfbo.dk

Suppleanter

Ingrid Nielsen Fjordvej 35, 1. tv. Tlf. 22 92 43 49
ikni@mail.dk

Tommy Lund Hospitalsvej 5, 1. tv. Tlf. 54 86 11 66 / 30 22 74 90
691lund@gmail.com

Vagtordning efter arbejdstid

Hvad dækker vagtordningen?

Vagtordningen dækker akutte problemer, der er opstået uden for normal arbejdstid.

Eksempler på akutte problemer er:

- Svigtende forsyning af el, vand eller varme
- Større vandskader
- Større stormskader
- Brandskader
- Elevatorstop
- Stoppede faldstammer eller kloak
- Glasskader

Hvornår dækker vagtordningen?

Vagtordningen dækker i følgende tidsrum:

- Mandag – torsdag fra kl. 15.00 til 06.30 den følgende dag
- Fredag fra kl. 12.00 til mandag kl. 06.30
- Helligdage – hele døgnet

Hvor ringer jeg hen?

Du skal ringe til Falck på telefon **70 24 45 06** og oplyse dit afdelingsnummer, som er afdeling 38.

Hvordan virker vagtordningen?

Ved akutte problemer kontakter Falck en af de håndværkere, der er tilknyttet Nykøbing F. Boligselskabs vagtordning.

TV-signal

Ved svigtende TV-signal skal du kontakte den TV-udbyder, som du har indgået aftale med.

Husorden

Leveregler for godt naboskab

Vi bor mange mennesker i afdeling 38.

Vi har forskellige interesser og måder at indrette vores liv på.

For at kunne trives sammen har vi tre simple leveregler:

1. Vi tager hensyn til hinanden og taler roligt sammen, hvis vi er uenige
2. Vi passer på vores fælles områder og ting, så vi undgår ekstra udgifter
3. Vi bidrager til, at det er sikkert at bo og færdes i afdelingen

Denne husorden fortæller, hvad de tre leveregler konkret betyder.

Husk, at du kan risikere at miste din bolig, hvis du ikke overholder husordenen.

Hensyn: Støj

Vi bor tæt, og derfor skal vi tage hensyn, når vi hører musik, har gæster eller bruger støjende maskiner.

- Skru ned for lyden efter kl. 22.00, så dine naboer kan få deres nattero
- Brug kun støjende værktøj og maskiner i tidsrummet:
 - Hverdage mellem kl. 07.00 og 18.00
 - Weekender mellem kl. 09.00 og 18.00
- Giv dine naboer besked i god tid, hvis du planlægger en fest

Hensyn: Ejendommen

De fleste sætter pris på at bo i pæne omgivelser. Omgivelser, som man også kan vise frem, når man får gæster. Det skal vi alle sikre.

- Søg om tilladelse hos ejendomsfunktionæren til at opsætte parabol eller antenne
- Brug kun navneskilte, som er godkendt af boligselskabet
- Husk at tømme din postkasse
- Ryg ikke på de indendørs fællesarealer
- Sæt dig ind i brugsanvisningerne til de tekniske installationer i lejligheden
- Hold fællesarealerne pæne
- Hold elevatoren pæn
- Det er ikke tilladt at udleje gennem AirBNB i almene boliger

Hensyn: Orden

Vi risikerer at få skadedyr som rotter og duer, hvis vi ikke holder orden på vores fællesområder.

- Ryd op efter dig på fællesområderne
- Undlad at fodre dyr på ejendommens område
- Smid dit affald i skraldecontainerne, og lad det ikke stå
 - Pak husholdningsaffaldet i lukkede plastposer
 - Fyld ikke mere i containeren, end at låget kan lukkes
 - Er containeren fyldt, så brug containeren ved siden af
- Kontakt ejendomsfunktionæren, hvis du ser en rotte eller andre skadedyr

Hensyn: Husdyr

- Reglerne for husdyr er:
 - Det er ikke tilladt at holde hund eller kat i afdelingen

- Det er tilladt at holde fugle, fisk og andre smådyr, der naturligt bor i bure eller akvarier

Hensyn: Respekt

Et godt hjem er afhængigt af et godt naboskab

- Når vi er uenige, taler vi med hinanden om det
- Tal venligt og respektfuldt til andre
- Fortæl hvad du er utilfreds med og hvorfor, direkte til den det vedrører
- Prøv at finde en løsning. Hvis det ikke lykkes, så kontakt administrationen
- Det kan blive nødvendigt at skrive en klage og at inddrage de retslige instanser

Økonomi: Affald

Vi får en ekstra regning, når vi ikke sorterer vores affald korrekt. Lad os sammen holde udgifterne og dermed vores husleje nede.

- Sorter dit affald rigtigt. Se hvor affaldet skal smides ud på affaldscontainerne
- Ejendomsfunktionæren har ansvar for at holde vores område pænt, men ikke for at rydde op efter os hver især. Ryd derfor op efter dig, ellers risikerer du at få en regning for oprydningssarbejdet

Økonomi: Vedligeholdelse

Når vi passer godt på vores fælles ting og vores fælles område, sparer vi penge på reparationer og indkøb af nye ting.

- Pas godt på vores fællesområder og ting
- Husk at sørge for, at alle i din bolig og dine gæster også kender reglerne
- Kontakt ejendomsfunktionæren, hvis f.eks. dit toilet eller vandhane begynder at løbe
- Sørg for at afløb ikke stopper til. Det kan medføre vandskader
- Hold boligen opvarmet om vinteren og husk at lufte ud, så der ikke kommer fugt i boligen

Sikkerhed: Færdsel og parkering

Det skal være sikkert for os alle at færdes i og omkring afdelingen.

- Kør forsigtigt og overhold skiltning
- Parkér kun på de pladser, der er beregnet til det
- Sørg for at dine gæster overholder reglerne

Sikkerhed: Brandsikkerhed

Vi skal gøre, hvad vi kan for at undgå brand. Hvis uheldet er ude, skal vi sikre, at brandfolkene kan komme frem, og at vi selv kan komme ud.

- Det er ikke tilladt at anvende biopejse eller lignende, der anvender åben ild, i boligerne
- Hold brandveje fri. Derfor må der ikke stå genstande som f.eks. barnevogne og sko på gangene
- Smid ikke cigaretskodder på fællesarealer
- Hold branddøre og -vinduer lukkede
- Grill kun på særligt indrettede pladser
- Affyr ikke fyrværkeri i eller fra ejendommen
- Det er ikke tilladt at anvende engangskulgrill i afdelingen

Sikkerhed: Forsikring

Ved tyveri, brand, vandskade eller lignende uheld er det vigtigt at være forsikret, så du kan få erstatning. Sørg for at have en indboforsikring.

Selskabslokaler

Boligselskabet har følgende selskabslokaler, der kan lejes af alle beboere i Nykøbing F. Boligselskab:

- Afdeling 3, Fjordvej 43 med plads til 20 personer
- Afdeling 5, Grønttorvet med plads til 30 personer
- Afdeling 13, Holger Brodthagensvej 163 med plads til 130 personer
- Afdeling 17, Frisegade 33 med plads til 42 personer
- Afdeling 25, Fjordbakken 6 med plads til 40 personer

Læs mere her: <https://nfbo.dk/afdeling38/selskabslokale/>

Opsigelse af lejemål

Hvis du ønsker at opsig din bolig, skal du gøre det skriftligt med tre måneders varsel til den 1. i en måned.

Du skal udfylde en opsigelsesblanket, som du kan finde på vores hjemmeside www.nfbo.dk – alternativt kan du kontakte vores administration i Slotsgade 20 enten personligt eller via telefon 54 84 19 70.

Opsigelsen skal være underskrevet af de personer, som fremgår af lejekontrakten.

Flytter du ud af din bolig, inden dit opsigelsesvarsel udløber, vil vi forsøge at genudleje boligen hurtigst muligt.

Når du har opsagt din bolig, skal du give adgang til eventuelle kommende lejere, der ønsker at se boligen.

Bo sundt – hold fugten væk

8 tips til at skabe et godt indeklima

1. Luft ud flere gange om dagen i mindst 5 minutter ved at skabe gennemtræk i hele boligen – og luft ekstra ud efter madlavning, brusebad, mange gæster eller tændte stearinlys
2. Hav varme på (mindst 20 grader) i alle rum, når det er koldt – også dem, du ikke bruger så ofte
3. Stil ikke møbler helt op ad kolde ydervægge. Dette kan give mug på væggene
4. Tør ikke tøj indenfor
5. Luk døren, når du er i bad, så den fugtige luft kan sive ud gennem udluftningssystemet og ikke breder sig i hele boligen
6. Undgå vinduer, der hele tiden står på klem. Det øger risikoen for kondensdannelse og dermed skimmelsvamp
7. Hvis du opdager et mindre angreb af skimmelsvamp, så fjern det hurtigt. Brug klorin, Minus Mug eller Rodalon og informér ejendomsfunktionæren
8. Kontakt ejendomsfunktionæren, hvis du er i tvivl, om der er skimmelsvamp i din bolig