

SAKSKØBING BOLIGSELSKAB

BEBOERVEJLEDNING

FOR

AFDELING 1

Nyvang m.fl.



Nyvang / Kalkbrænderivej



Emil Aarestrupsgade

Boligkontoret Danmark, Guldborgvej 2, 4990 Sakskøbing
Telefon: 73 75 76 30

maj 2024

INDHOLDSFORTEGNELSE:

- 1. Velkomst og forord**
- 2.1 Kort orientering om Saksøbing Boligselskab**
- 2.2 Kort orientering om Boligkontoret Danmark**
- 3.1 Daglig administration**
- 3.2 Telefonliste**
 - Saksøbing Boligselskabs bestyrelse:
 - Afdelingsbestyrelse:
 - Viceværter:
 - Boligkontoret Danmark:
- 3.3 Husleje m.m.**
 - Boligstøtte
 - El-afregning
 - Antenneanlæg
 - Forsikringer
 - Udhuse, overdækninger m.v.
- 3.4 Bytteret, fremleje og fortrinsret**
- 4. Friarealer**
- 5.1 Opsætning af inventar**
- 5.2 Vinduer, døre og indvendige overflader**
- 5.3 Vandinstallationer**
- 5.4 Varmeinstallationer**
- 5.5 Ventilation**
- 5.6 El-installationer**
- 5.7 Ringeanlæg**
- 6. TV, internet, IP-telefoni m.v.**

1. Velkomst og forord

Du ønskes velkommen i Sakskøbing Boligselskabs bebyggelse Nyvang / Kalkbrænderivej og Emil Aarestrupsgade, der er Sakskøbing Boligselskabs afdeling 1.

Afdelingen er med sin placering og udformning et dejligt fristed med gode muligheder for fællesskab for såvel voksne som børn.

Denne beboervejledning har til formål:

- at præsentere boligselskabet for dig
- at præsentere Boligkontoret Danmark for dig
- at afklare de praktiske forhold såvel ved indflytningen som i hverdagen
- at orientere om vedligehold og renhold af din nye bolig
- at oplyse om generelle forhold

Det er vort håb, at denne beboervejledning vil medvirke til, at du hurtigt føler dig hjemme i de nye omgivelser, samt at det på længere sigt vil bevirke, at bebyggelsen bliver godt behandlet og dermed forbliver et rart sted at bo.

Vi ønsker dig held og lykke med din nye bolig.

Hjemmeside: www.bdk.dk

Med venlig hilsen

Boligkontoret Danmark

Tina Oldrup
Forretningsfører

2.1 Kort orientering om Saksøbing Boligselskab

Boligselskabet blev oprettet i 1961 som et almennyttigt boligselskab, med det formål at opføre og drive gode og sunde boliger til personer med beskedne indkomster. I dag bor der personer fra alle sociale lag i boligselskabet.

Boligselskabet har i dag boligafdelinger beliggende i Saksøbing, Radsted og Guldborg.

Iflg. vedtægterne har hver afdeling en afdelingsbestyrelse. Det er et udtryk for beboerdemokrati, idet alle beboerne gennem afdelingsbestyrelsen og de årlige afdelingsmøder kan give udtryk for deres mening og også være med til at bestemme hvilke arbejder i afdelingen, der skal iværksættes, få medindflydelse på økonomien og dermed huslejeafstøttelsen, samt være med til at bestemme husorden, regler for råderet m.v.

Det ordinære afdelingsmøde holdes som regel i august-september måned, og indkaldes med 4 ugers varsel. På afdelingsmødet aflægger afdelingsbestyrelsen beretning for det senest forløbne år, forslag fra beboerne drøftes og afgøres ved afstemning, og der vælges afdelingsbestyrelse. Afdelingsbestyrelsen består af 3 medlemmer, der alle vælges for 2 år ad gangen. Herudover vælges 1 eller 2 suppleanter.

Ekstraordinært afdelingsmøde kan indkaldes efter reglerne i vedtægterne.

Boligselskabet har egne viceværter ansat. På telefonlisten under pkt. 3.2. kan du se hvem der er vicevært i den afdeling, du skal bo i, ligesom du kan se telefontider m.v. under pkt. 3.1. Viceværterne er i udstrakt grad boligselskabets "forlængede arm". Hvis der er noget, du er usikker på, kan du trygt henvende dig til viceværten. Hvis han ikke kan hjælpe dig, ved han sikkert hvem der kan.

Boligselskabets højeste myndighed er Repræsentantskabet.

Bestyrelsen for Saksøbing Boligselskab, som fastlægger alle principper for den daglige drift, består af 7 medlemmer, som er valgt af repræsentantskabet.

Repræsentantskabet består af valgte eller udpegede medlemmer fra alle afdelinger under Saksøbing Boligselskab samt boligselskabets bestyrelse.

Hjemmeside: www.saksbolig.dk

2.2 Kort orientering om Boligkontoret Danmark

Boligselskabet har antaget Foreningen »Boligkontoret Danmark« til at varetage den daglige drift. Som navnet antyder, er Boligkontoret et landsdækkende administrationsfællesskab, hvor alle almennyttige boligselskaber og -foreninger kan blive medlem. Boligkontoret administrerer p.t. ca. 20.000 lejemål.

Boligkontoret Danmark blev i 1948 stiftet af en kreds af almennyttige boligselskaber og -foreninger, Jfr. Lov om Boligbyggeri, som er fritaget for selskabsskat. Hovedkontoret er beliggende i København, og afdelingskontorer er etableret i Helsingør, Allerød/Hillerød, Holte, Saksøbing, Odense, Ribe og Silkeborg. Saksøbing Boligselskab er tilknyttet afdelingskontoret i Saksøbing.

Boligkontoret udfører alle administrative, økonomiske og tekniske funktioner i forbindelse med driften af boligselskabet. Undtaget herfra er teknisk rådgivning i forbindelse med opførelse af nyt byggeri, der varetages af eksterne arkitekt- og ingeniørfirmaer.

Hjemmeside: www.bdk.dk

3.1 Daglig administration

Vicevært

Viceværten varetager den daglige drift, herunder vedligeholdelse og renholdelse af ejendommen. Alle spørgsmål vedrørende disse forhold bedes rettet til viceværten.

Besøg af vicevært

Til udbedring af skader, fejl m.v., der ikke har hastende karakter, lægges en besked i "vicevært-postkassen". Postkassen er placeret på hjørnet ved Nyvang 2 og tømmes hver tirsdag og torsdag.

Hastesager

Såfremt besøg af viceværten haster indenfor normal arbejdstid, kan henvendelse ske til Boligkontoret, Guldborgvej 2, 4990 Sakskøbing.

Udenfor normal arbejdstid

Ved uopsættelige skader/situationer kontaktes egen vicevært. Såfremt viceværten ikke er hjemme, kan en anden vicevært kontaktes.

Det henstilles, at man benytter viceværtpostkassen eller telefontiderne, således at kun **uopsættelige** henvendelser sker uden for arbejdstiden.

I påkommende tilfælde findes viceværten's private telefonnummer på telefonlisten, pkt. 3.2.

Ejendoms kontor

Ejendomskontoret varetager det overordnede ansvar for ejendommens driftsforhold. Personalet på Boligkontoret kan skaffe kontakt.

Udlejning

Varetages af Boligkontoret Danmark, herunder administration af ventelisten, udarbejdelse af lejekontrakter samt opkrævning af husleje, varme og øvrige afgifter.

Administration

**Boligkontoret Danmark
Guldborgvej 2
4990 Sakskøbing**

Telefon: 73 75 76 30

Kontortid: Mandag kl. 08:30 - 12:00 + kl. 12:30 - 14:00
Tirsdag kl. 08:30 - 12:00
Onsdag **LUKKET**
Torsdag kl. 08:30 - 12:00 + kl. 12:30 - 16:00
Fredag kl. 08:30 - 12:00

Åbningstider i perioden 01.12.23 - 30.06.24

Mandag kl. 08:30 - 10:00 + kl. 12:30 - 15:00
Tirsdag kl. 08:30 - 10:00 + kl. 12:30 - 15:00
Onsdag **LUKKET**
Torsdag kl. 08:30 - 10:00 + kl. 12:30 - 16:00
Fredag kl. 08:30 - 10:00

3.2 Telefonliste

Sakskøbing Boligselskabs bestyrelse:

Formand	Lene Rørholt	Møllehaven 30	22 16 62 78
Næstformand	Anne Villadsen	Toldboderne 15, st. th.	23 32 03 66
	John Hansen	Grønningen 34	
	Anette Jensen	Brogade 3, 1. th.	41 97 06 97
	Margit Hansen	Kalkbrænderivej 6	42 33 24 99
	Vivian Sivertsen	Egevænget 17	22 16 57 59
	Mia Kagelmann	Åparken 9,1	21 80 52 39

Afdelingsbestyrelse:

Formand	Margit Hansen	Kalkbrænderivej 6	42 33 24 99
	Jeanette Willsen	Nyvang 4	
	Ingolf Willsen	Nyvang 4	
1. Suppleant	Rena Henriksen	Nyvang 10	
2. Suppleant			

Viceværter:

VICEVÆRT	AFLØSER	AFDELINGER
Brian Poulsen	Kim Hansen	Afd. 6 Bøgevej Afd. 9 Grønningen Afd. 10 Guldborghave Afd. 12 Kildevænget
Kim Hansen	Brian Poulsen	Afd. 14 Åparken & Nykøbingvej Afd. 18 Toldboderne
Ole Pedersen	Jan Jonsson	Afd. 3 Bøgevænget
Jan Jonsson	Ole Pedersen	Afd. 11 Møllehaven & Mågevej
Jan Holm	Hans Olsen	Afd. 1 Nyvang, Emil Aastrupsgade & Kalkbrænderivej Afd. 4 & 7 Egevænget Afd. 16 Brogade, Orebyvej & Torvegade
Hans Olsen	Jan Holm	Afd. 8 Falkevej Afd. 17 Havnegade (Siloen)
Keld Pedersen	Jan Jonsson Ole Pedersen	Afd. 5 Apotekervænget

Telefonnummer	Indenfor normal arbejdstid	Udenfor normal arbejdstid
Brian Poulsen	29 24 17 90	40 89 32 15
Ole Pedersen	29 24 16 61	29 91 67 97
Kim Hansen	29 24 16 55	26 71 03 44
Jan Jonsson	29 24 16 23	25 34 91 89
Jan Holm	29 24 16 47	22 28 76 01
Hans Olsen	29 24 18 90	25 79 23 41
Keld Pedersen	29 24 16 13	60 70 51 43

Telefonnummer **udenfor** normal arbejdstid.

Ved uopsættelige skader/situationer kontaktes egen vicevært.

Såfremt viceværten ikke er hjemme, kan en anden vicevært kontaktes.

Det henstilles, at man benytter viceværtpostkassen, således at

kun uopsættelige henvendelser sker uden for arbejdstiden.

Boligkontoret Danmark:

Forretningsfører	Tina Oldrup	73 75 76 30
Chefkonsulent	Nedim Mehdic	73 75 76 30
Driftschef	Ove L. Larsen / Jeanne Baad Petersen	73 75 76 30
Boligrådgiver	Christel Plenge	73 75 76 30
Boligrådgiver	Annette Rasmussen	73 75 76 30
Boligrådgiver	Gabrielle Arntkløv	73 75 76 30

3.3 Husleje m.m.

Husleje

Huslejen betales hver måned til Boligkontoret Danmark. Opkrævning af første måneds husleje m.v. udarbejdes og fremsendes sammen med lejekontrakten. Herefter vil giroindbetalingskortene tilgå din nye adresse.

Forfaldsdagen er den 1. i hver måned. Denne dato vil altid være trykt på giroopkrævningen. Vi skal i den forbindelse venligst gøre opmærksom på, at der ved for sen betaling vil blive pålagt et påkravsgebyr, jfr. lejelovens regler.

Udover den mulighed at indbetale huslejen på girokort, er der mulighed for at tilmelde sig en **automatisk betalingsordning** via PBS (Pengeinstitutternes Betalingsservice). Ønsker du at betale din husleje på denne måde, skal du henvende dig i din bank/sparekasse og medbringe en huslejeopkrævning.

Hvis du tilmelder dig automatisk betaling, modtager du ikke girokort.

Boligstøtte

Boligsikring, boligydelse, kan søges efter gældende regler. Nærmere oplysninger om dette gives ved henvendelse til:

Udbetaling Danmark
Kongens Vænge 8
3400 Hillerød
Telefon 70 12 80 63

Hjemmeside: www.borger.dk/boligstoette

Indskudslån

Lån eller kaution for lån kan søges efter gældende regler. Nærmere oplysninger om dette gives ved henvendelse til:

Guldborgsund Kommune
Borgerservice
Kongensgade 43
4800 Nykøbing F.
Telefon 54 73 10 00.

Hjemmeside: www.guldborgsund.dk

El-afregning

Forbrug af elektricitet i afdelingen afregnes direkte med

Andel Energi
Hovedgaden 36
4520 Svinninge
Tlf. 70 29 29 29

Der opkræves 4 á conto rater.

Der gives automatisk meddelelse til el-værket om målerstand ved ind- og udflytninger.

Varmeafregning

Forbrug af fjernvarme i afdelingen afregnes direkte med,

Sakskøbing Fjernvarmeselskab
Lillemark 25
4990 Sakskøbing
Tlf. 54 70 47 39

Der opkræves 10 á conto rater med selvaflæsning/fjernaflæsning den 31/12.

Der gives automatisk meddelelse til varmeværket om målerstand ved ind- og udflytninger.

Vandafregning

Vandet i afdelingen leveres fra,

Guldborgsund Forsyning
Gaabensevej 116
4800 Nykøbing F
Tlf. 72 44 12 12

Der opkræves á conto rater sammen med huslejen med selvaflæsning den 31/12.

Emil Aastrupsgade afregner direkte til Guldborgsund Forsyning.

Antenneanlæg

Afdelingen er tilsluttet Fibia fibernet og YouSee kobbernet. Der skal betales for et abonnement hos en af udbyderne på nettet. Se i øvrigt under pkt. 6. Tv, internet og ip-telefoni.

Forsikringer

Afdelingen har tegnet bygningsforsikring. Skader skal straks anmeldes til viceværten.

Det overlades til beboerne selv at tegne indboforsikring samt evt. glas- og kummeforsikring.

Udhuse, overdækninger m.v.

Er der ved eller i lejemålet etableret ekstra individuelle forbedringer eller tiltag i forbindelse med råderet som f.eks. hegn, udhuse, markiser, carporte, udestuer, drivhuse, overdækninger og ekstra hvidevarer, har beboeren pligt til at vedligeholde og forny disse forbedringer og tiltag for egen regning efter afdelingens anvisninger, medmindre der ved lejemålets indgåelse er indgået en skriftlig aftale om at afdelingen overtager vedligeholdelsen mod et månedligt bidrag.

3.4 Bytteret, fremleje og fortrinsret

Bytteret

I henhold til lejelovens § 73 har 2 lejere under visse betingelser ret til at bytte lejlighed. Kontakt Boligkontoret for nærmere information.

Fremleje

Du har endvidere ret til fremleje. Reglerne er omtalt i lejelovens §§ 69 og 70. Såfremt det er højst 1/2-delen af beboelsesrummene, der ønskes fremlejet, skal fremlejen blot anmeldes til Boligkontoret, herunder oplyse til hvem fremleje finder sted og vilkårene herfor.

Du har endvidere ret til at fremleje hele boligen (der udelukkende anvendes til beboelse) i indtil 2 år, når fraværet er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende. Udlejeren kan modsætte sig fremlejen når afdelingen har færre end 13 lejligheder, hvis det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum eller hvis udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet.

Ansøgning om tilladelse til fremleje fremsendes til Boligkontoret, med angivelse af til hvem fremlejen finder sted, årsagen til fraværet samt vilkårene for fremlejemalet. Boligkontoret vil ofte forlange dokumentation for, at fraværet er midlertidigt.

Fortrinsret

Som lejer i boligselskabet kan du også opnå fortrinsret til en anden og måske mere passende bolig i selskabet.

Hvis du overvejer at flytte til en mere passende bolig, skal du opskrives på Saksøbing Boligselskabs oprykningsventeliste. Det koster p.t. kr. 205,00 at blive opskrevet på ventelisten, og et årligt gebyr på kr. 205,00.

Vi skal bemærke, at Saksøbing Boligselskab har indført den regel, at man skal have stået 6 måneder på ventelisten, før man kan udnytte sin fortrinsret.

3.5 Mangelliste

Ved indflytningen får du en mangelliste, som benyttes til at registrere eventuelle fejl eller mangler i din bolig.

Mangellisten bedes udfyldt og returneret inden 14 dage fra modtagelsen. Du bedes indsende/aflevere mangellisten i underskrevet stand, også selvom du ikke har konstateret fejl eller mangler.

Når boligselskabet har modtaget mangellisten retur, vil du snarest blive kontaktet for at de mangler, du måtte have konstateret, kan blive gennemgået med henblik på eventuel afhjælpning. Hvis der er enkelte fejl, der ikke bliver rettet, vil disse være registreret på mangellisten, således at du ikke hæfter for disse ved eventuel fraflytning.

4. Friarealer

Afdelingen består af 12 rækkehuse på Nyvang og Kalkbrænderivej samt 3 rækkehuse på Emil Aarestrupsgade. Boligerne er opført i henholdsvis 1964 og 1967. senere er der udført renoveringsarbejder som fjernvarme, døre og vinduer.

Vejen Nyvang er offentlig, hvilket betyder at den vedligeholdes og sneryddes af kommunen.

Der er p-mulighed ved hver bolig.

Boligerne har en privat terrasse samt en for- og baghave. Haven er omkranset af hække, der skal holdes fri for græs og ukrudt, ligesom man skal passe sin have og klippe hækken på indvendig side.

Der er anlagt petanque bane.

5.1 Opsætning af inventar

Opsætning af inventar, lamper m.v. sker for egen regning og risiko.

Opsætning skal ske forsvarligt, idet der bør benyttes tilbehør og hjælpemidler der egner sig for de materialer som vægge og lofter er laver af.

I rum med keramiske fliser bør der kun bores og skrues i fugen.

Hvis du er i tvivl om hvilke materialer du skal bruge, kan du spørge viceværten.

5.2 Vinduer, døre og indvendige overflader

Lejeren har den indvendige vedligeholdelse, dog sørger afdelingen for den udvendige maling og vedligeholdelse af vinduer og døre.

Med hensyn til vedligeholdelse af indvendige overflader, skal vi oplyse:

Parketgulvene skal løbende lakeres og eller vaskes.

Vægge i bad og bryggers skal behandles med vådrumsmaling, mindst glans 25.

Tapetserede vægge er som standard påsat "savsmuldstapet". Ønsker man anden type tapet, sker det for egen regning.

5.3 Vandinstallationer

Vandinstallationerne vedligeholdes af afdelingen, og beboerne må være opmærksomme på dryppende vandhaner og toiletter der løber.

Beboeren skal løbende efterse teknikskabet for at sikre at der ikke er opstået utætheder eller andre fejl.

Lejligheden er forberedt for installation af vaskemaskine.

Kontakt viceværten hvis du har ting der skal vedligeholdes.

5.4 Varmeinstallationer

Der er opsat en kaloriemåler i teknikskabet, i entréen på Kalkbrænderivej og Nyvang samt i badeværelset på Emil Aarestrupsgade, til afregning af varmeudgiften.

Anlægget vedligeholdes af afdelingen, og ved driftsforstyrrelser, defekte ventiler og utætheder kontaktes viceværten, der også gerne giver instruktion i aflæsning af måler og betjening af anlægget.

5.5 Ventilation

Der er installeret emhætte over komfur.

For at undgå fugtskader, skal man benytte emhætten ved madlavning.

Badeværelset udluftes grundigt efter hver bad.

Se afsnittet om udluftning i husordenen.

5.6 El-installationer

El-måler findes udenfor boligen, mens gruppetavle og HFI-relæ er opsat i gangen.

Lejeren skal selv sørge for udskiftning af sikringer samt lysstofrør og el-pærer i faste lysinstallationer og emhætter, medens afdelingen udskifter pærer i komfur.

Ved driftssvigt kontaktes viceværten.

5.7 Ringeanlæg

Der er opsat ringeklokke og tryk ved entredøre.

Anlægget vedligeholdes af boligselskabet, men beboerne skal selv skifte batterier.

6. TV, internet, IP-telefoni m.v.

Afdelingen er tilsluttet Fibia fibernet hvorigennem det er muligt at modtage TV-programmer, internet og IP-telefoni samt delvis radioprogrammer.

På fibernet er der et antal indholdsleverandører, som beboeren selv skal indgå en aftale med for at kunne modtage TV-programmer m.v.

Oplysninger om indholdsleverandører kan indhentes hos Fibia på telefon 70 29 24 44 eller www.seas-nve.dk/fibernet
YouSee på telefon 70 70 40 40 eller www.yousee.dk.

Ved driftsforstyrrelser kontaktes indholdsleverandøren eller Fibia.