



BEBOERHÅNDBOG – HUNDEHUSET BLØDEN 33B, FREDERIKSSUND

KÆRE LEJER

Dette er din beboerhåndbog med information omkring din lejlighed og ejendommen Hundehuset. Vi håber, at denne er behjælpelig, når du har spørgsmål eller støder på problemer. Husk at du også altid er velkommen til at kontakte os.

De bedste hilsner,
NIMA

Indhold

Nimas administration	2
Akuttelefoner	2
Husorden	3
Husorden for Bløden 33	3
Betingelser for hunde- og husdyrhold	4
Altaner	5
Fællesareal, svalegange og parkering	6
Fællesareal og svalegange	6
Parkering	6
Affald	7
Rengøring af hyppige problemområder	8
Bad (afløb)	8
Håndvask (afløb)	8
Manglende tryk i bruserhoved/vandhane	8
Emhætte	8
Vedligeholdelse	9
Gulv	9
Altan	9
Ventilationsanlæg	10
Varmestyring, TV/internet & teknikskab	11
Betjening af ventilation	11
TV & internet	11
Teknikskab	12

18. november 2022

Nimas administration

NIMA A/S
Smedetoften 10
3600 Frederikssund

Telefonnr.: 47 31 09 26

E-mail: kontakt@nima-ejendomme.dk

Hjemmeside: www.nima-ejendomme.dk

Kontor-/telefonid: Alle hverdage ml. kl. 8.00 – 17.00

Akuttelefoner

Har du brug for at kontakte os uden for vores åbningstid grundet akut skade, samarbejder vi med følgende firmaer:

El ABC: 47 31 15 27

René Rasmussen VVS: 47 31 13 48

Husmer Glas & Facade: tlf. 70 87 02 90

Byens Låseservice: tlf. 47 31 42 71

OBS: Ovenstående akutnumre skal kun benyttes ved akutte skader.

En akut skade er f.eks.:

- En skade, der kræver udbedring og ikke kan afvente en udbedring eller begrænsning, herunder pludselig opståede vandskader og brud på rør, elektriske kortslutninger i hovedinstallationer mv.
- En skade hvor der er fare for din eller øvrige beboeres sikkerhed.
- En skade, som vil vokse i omfang og udgift, hvis den ikke udbedres øjeblikkeligt.

En IKKE akut skade er f.eks.:

- Et løbende toilet, dryppende vandhane, manglende varme i radiator m.m.
- Manglende strøm i enkelte stikkontakter.
- Manglende gadebelysning eller belysning i svaleopgange
- Fejl på emhætter eller lignende problemer

Vær opmærksom på at såfremt skaden er selvforskyldt afholder lejer selv udgiften for reparation.

Husorden

Husorden for Bløden 33

Der henvises også til lejekontrakten og lejeloven

Benyttelse af lejligheder og lokaler

1. Lejer skal hurtigst muligt anmelde enhver **fejl eller skade** i lejligheden og dennes installationer.
2. **Vask og tøjtørring** må ikke finde sted i tidsrummet kl. 22.00 - 06.00. Tøjtørring samt luftning af sengetøj, tæpper og lignende ud af vinduer eller over altaner er ikke tilladt.
3. **Vandspild** skal undgås. Sørg altid for, at toilet og vandhaner ikke løber. Der må ikke smides noget i toiletkummen, der kan **stoppe afløbet**.
4. Det er ikke tilladt at opsætte lagner eller lignende for vinduer indenfor lejemålene.
5. **Brændsel** må kun anbringes på altan eller i skur. **Flydende brændsel** skal altid opbevares efter gældende brandvedtægter og må aldrig stilles på trapper og svalegange. Det er ikke tilladt at grille på altaner eller svalegange. Der er dog givet dispensation til at lejlighederne på 2. sal kan anvende gasgrill på altanerne.
6. **Altankasser** må kun opsættes såfremt det er modellen: Corsica Flower Bridge Anthracite fra EHLO i farven koksgrå. Kan købes i Bauhaus eller Silvan. Det er muligt, at låne altankasserne af Nima A/S.
7. Benyttelse af **radio, TV, musikanlæg, symaskiner, musikinstrumenter o. lign.** skal ske under hensyn til de øvrige beboere og bør normalt undgås i tiden kl. 23.00 – 06.00. **Boremaskiner og slagværktøj** må kun benyttes under hensyn til de øvrige beboere og bør normalt ikke benyttes i tiden kl. 20.00 – 08.00.
8. Angreb af **skadedyr** skal straks anmeldes til udlejer. Af hensyn til rottefaren må der ikke henkastes madrester uden for de opstillede skraldecontainere.
9. Det er forbudt at holde **kat** eller andre dyr i det lejede, jf. lejekontraktens § 11. Hund er tilladt efter udlejers
10. Der er forbudt at anbringe **fuglebræt** eller lignende ud for vinduer eller altaner, ligesom det er forbudt at fodre herreløse **fugle, katte** eller andre dyr på ejendommens område.

Benyttelse af fællesarealer

1. Hvis der sker **skade på ejendommen**, skal den lejer, der har ansvaret for skaden, anmelde dette til udlejer hurtigst muligt.
2. **Husholdningsaffald** skal anbringes i omhyggeligt lukkede poser i ejendommens affaldscontainere. Affald, der ikke kan fjernes med den almindelige dagrenovation, skal fjernes af lejeren for egen regning og ved egen foranstaltning. Erhvervsvirksomheder skal selv fjerne eget **erhvervsaffald**.
3. **Kasserede møbler**, papkasser, cykler o. lign. må ikke sættes på altaner, svalegange og ejendommens øvrige fællesarealer.
4. Hvis trapper, gange, murværk o. lign. svines til, skal den lejer, der har ansvaret herfor, omgående gøre rent.
5. **Barnevogne, cykler, knallerter** o. lign. må kun stilles på de af udlejer anviste steder. Cykler og knallerter må ikke tages med op i lejligheden.
6. **Leg** på trapper, svalegange og elevator er ikke tilladt.
7. **Leg og ophold** på fællesarealer skal ske under rimelig hensyntagen til de øvrige beboere og skal ophøre ved mørkets frembrud. **Legetøj** må ikke efterlades, men skal af de pågældende eller deres familie fjernes ved
8. **Knallerter, motorcykler** o. lign. må ikke startes i gården.
9. **Parkering** må kun finde sted på de etablerede parkeringspladser.
10. Vask af **biler, motorcykler** o. lign. må ikke finde sted på ejendommens grund.

18. november 2022

11. **Rygning** på fællesarealerne, altaner og svalegange er ikke tilladt.
12. I det tilhørende skur/depotrum må der ikke foretages aktiviteter, der er til gene for ejendommens lejere.

Betingelser for hunde- og husdyrhold

I Hundehuset på Bløden 33B i Frederikssund er det tilladt at holde hund.

Nedenstående er bestemmelser og betingelser for husdyrhold i bebyggelsen Bløden 33.

1. Der må maksimalt være tre hunde pr. lejemål. Hertil må den samlede vægt for alle hunde beboende i lejemålet maksimalt have en samlet vægt på 40 kg. Såfremt lejer har et husdyr/hund må denne maksimalt veje 40 kg.
2. Det er ikke tilladt, at hunden får hvalpe.
3. Ejendommens fællesarealer må ikke forurennes af husdyr.
4. Intet husdyr må genere ved sin adfærd, herunder hyppig gøen eller hylene.
5. Hunden/husdyret skal holdes på en sådan måde, at den ikke er til ulempe for andre beboere, og må ikke forhindre personer med lovligt ærinde i at få adgang til boligen.
6. Husdyr skal holdes i helbredsmæssig forsvarlig stand. Hunden skal vaccineres mod hundesyge.
7. Hunden skal altid føres i snor uden for lejligheden.
8. Hunden skal altid bære halsbånd med tydelig angivelse af tilhørsforhold udenfor hjemmet.
9. Hunden må ikke overlades til personer, som ikke har den fornødne kontrol over dyret.
10. Hundens navn, forsikringsselskab og forsikringspolice samt registreringsattest/ejererklæring skal opgives til Nimas ejendomsadministrator.

Såfremt de ovenfor anførte bestemmelser ikke overholdes, vil tilladelsen kunne inddrages af administrator og en overtrædelse kan betragtes som kontraktbrud og i værste fald ophævelse af lejemålet.

Altaner

De flotte altaner på Hundehuset er af rustfrit stål og komposit træ.

Det er ikke tilladt at grille på altanerne. Der er dog givet dispensation til, at lejlighederne på øverste etage kan anvende gasgrill.

Det er endvidere ikke tilladt at ryge på altanerne.

Endelig er det ikke tilladt at sætte afskærmning op mellem altanerne samt fodre fugle og andre herreløse dyr fra din altan.

Det er ikke tilladt at opbevare kasserede møbler, papkasser, cykler o. lign. på altanen. Dette er også gældende for svalegangene og de øvrige fællesarealer. Vi henstiller desuden til, at altanen ikke bliver brugt til unødvendig opbevaring, så vi holder ejendommen flot og præsentabel.

Ønsker du altankasser kan du låne 2 stk. altankasser af NIMA. Du kan rette henvendelse til kontoret for dette. Ønsker du at købe et par altankasser, skal de være modellen Corsica Flower Bridge Anthracite fra ELHO i farven koksgrå. Disse kan købes i f.eks. Silvan eller Bauhaus.

Se modellen herunder:



18. november 2022

Fællesareal, svalegange og parkering

Fællesareal og svalegange

Hundehuset har en fin gård med vaskeplads, højbed, bænke, skraldeskur og depotrum.

Vi håber, at gården kan være med til at skabe et godt fællesskab mellem dig og dine naboer, samt at den kan være et godt sted at mødes for både beboere og hunde. Derfor er det også vigtigt at værne om den og de øvrige fællesarealer.

Sker der skade på ejendommen, skal den lejer, der har ansvaret for denne, anmelde skaden til udlejer hurtigst muligt. Svines trapper, gange, murværk el.lign. til af en lejer, har vedkommende på samme måde ansvaret for at rengøre dette.

Leg og ophold på fællesarealerne skal ske med hensyntagen til de øvrige beboere og skal ophøre ved mørkets frembrud. Husk at rydde op efter brug af fællesarealerne. Vær opmærksom på at det ikke er tilladt at lege på trapper, svalegange og i elevator.

Det er ikke tilladt at ryge på fællesarealerne samt på svalegangene og i elevatoren.

Parkering

Der er en parkeringsplads i gården med 4 båse tilknyttet Hundehuset, hvoraf den ene er en handicapplads. Denne plads er administreret af Q-Park. Kontakt venligst kontoret, såfremt du ønsker en p-licens.

Der er imidlertid flere lejere i ejendommen end parkeringspladser, hvilket betyder, at der ikke er plads til alle lejeres biler på en gang. Er der ikke plads til din bil på parkeringspladsen, er der flere gratis parkeringsmuligheder i området.

Vær opmærksom på at parkering ved Hundehuset kun må finde sted på de etablerede parkeringspladser.

18. november 2022

Affald

I affaldsskuret i gården har vi tre affaldscontainere, hvor der sorteres mellem restaffald, bioaffald og papir. Affaldscontainerne bliver tømt hver torsdag.

Det er vigtigt, at du sorterer dit affald, så det bliver fordelt i de tre containere. Affaldsposer skal lukkes inden de lægges i containeren, så indholdet ikke tiltrækker skadedyr og vi holder containerne pæne.

Mangler du grønne affaldsposer, finder du disse i postkassen ved indgangen til affaldsskuret.

Affald, der ikke kan fjernes ved den almindelige dagrenovation, skal fjernes af lejer for egen regning og ved egen foranstaltning. Dette indbefatter bl.a. storskrald, som ikke må lægges i ejendommens affaldscontainere eller placeres i affaldsrummet.

Observerer du skadedyr af enhver art ved affaldsrummet eller andetsteds på grunden, bedes du kontakte NIMA omgående.

18. november 2022

Rengøring af hyppige problemområder

Bad (afløb)

Lejer står for rengøring af afløbet i badet. Er dit afløb stoppet kan du nemt selv rense det for sæberester, hår m.m. Du skal blot tage risten af og løfte vandlåsen op for at gøre dette. Herudover kan du efterfølgende bruge afløbsrens, hvis det stadig stopper til.

Håndvask (afløb)

Lejer står for rengøring af afløbet i lejlighedens håndvaske. Stopper din håndvask til, skal vandlåsen under vasken tømme for sæberester m.m. Vandlåsen er den lille "klokke", der forbinder rørene under vasken. HUSK at placere en spand el.lign. under, når du fjerner vandlåsen, da der er vand i.

Manglende tryk i bruserhoved/vandhane

Er der ikke tryk i en vandhane eller i bruserhovedet, skal dette afkalkes.

Bruserhovedet skrues af og lægges i en blanding af vand og afkalkningsmiddel.

Er det vandhanen skal pelatoren (luftblandedyse) afkalkes i en blanding af vand og afkalkningsmiddel. Er der tryk på vandet, når denne er af, bør den skiftes. En pelator kan købes i diverse byggemarkeder.

Emhætte

Suger din emhætte ikke, skal filteret rengøres. Tjek også at der er rengjort bag filteret, så spjældet kan åbne, og der ikke er groet til i stegefedt. Ramme og skumfilter kan med fordel vaskes i opvaskemaskine.

Larmer din emhætte, kan der være fejl på dit anlæg, og du bedes derfor kontakte NIMA.

Er der stadig problemer efter, at ovenstående rengøringsløsninger er gennemført, bedes du kontakte NIMA.

18. november 2022

Vedligeholdelse

Gulv

Når du skal rengøre gulvet i din lejlighed, kan du anvende alle almindelige vaskemidler og metoder for rengøring. Vær opmærksom på at gulvet skal behandles skånsomt med hensyn til styrke på vaskemiddel. Det anvendte vaskemiddel skal være svagt alkalisk, middel alkalisk og middel surt. Vær opmærksom på at for stærke vaskemidler kan lave misfarvning i overfladen. Gulvet vaskes med moppe og/eller klud.

Altan

Det anbefales fra leverandøren, at altanen rengøres en gang årligt for snavs ved hjælp af vand og børste. Gelænder og værn tørres af med en opvredet klud. Den bedste metode til rengøring af værn er med vand og et mildt vaskemiddel. Overfladen bør kun rengøres med blødt materiale – ikke noget hårdere end en almindelig opvaskebørste.

Det anbefales at altanbunden rengøres med passende mellemrum, selvom de umiddelbart ser rene ud. Dette er for at sikre, at organisk vækst ikke får fodfæste. Fej med almindelig kost efter behov og/eller vask med gulvklud med flydende brun sæbe opløst i varmt vand. Opstår der organisk vækst, skal disse fjernes med Rodalon eller algefjerner.

Spild af væsker eller fedtstoffer skal fjernes omgående med klud eller skuresvamp og brun sæbe/vaskemiddel opløst i varmt vand.

Vær opmærksom på at rengøre altanen med minimal mængde vand, da det løber via afløbet og rammer underboens altan.

Vær opmærksom på at der ikke må på bores i altanbund eller rækværk. Opbevar ikke ting på altanen, som kan give vandsamlinger og læg aldrig gulvtæpper på altanbunden. Hertil må der heller ikke strøs salt på altanbunden.

18. november 2022

Ventilationsanlæg

Udlejer sørger for skift af filteret i ventilationsanlægget en gang årligt, efter forudgående advisering. Ønsker du at skifte dit filter oftere, kan du købe et nyt filter hos Nima.

Kontakt kontoret på 47 31 09 26 – så lægger vi et frem til dig.

Har man et tilstoppet filter, øger det strømforbruget samt mængden af pollen i lejligheden.

Vær opmærksom på at filtret til ventilationen ikke har noget at gøre med emhætten, selvom det sidder samme sted. Ventilationsanlægget filtrerer ikke fra emhætten – kun luftskifte inde/ude.

Når du skal skifte filteret skal du trykke den plade ind, løfte den op hvorefter du kan fjerne den. Bag den første plade er der endnu en plade, som skal skrues af, før du kan komme ind til filteret.

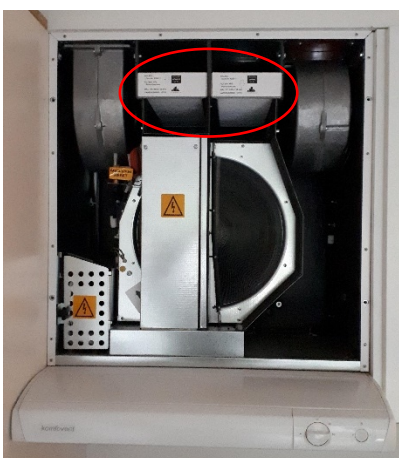
1. Forplade skubbes ind og løftes op



2. Inderplade skrues af



3. Her skal filteret skiftes

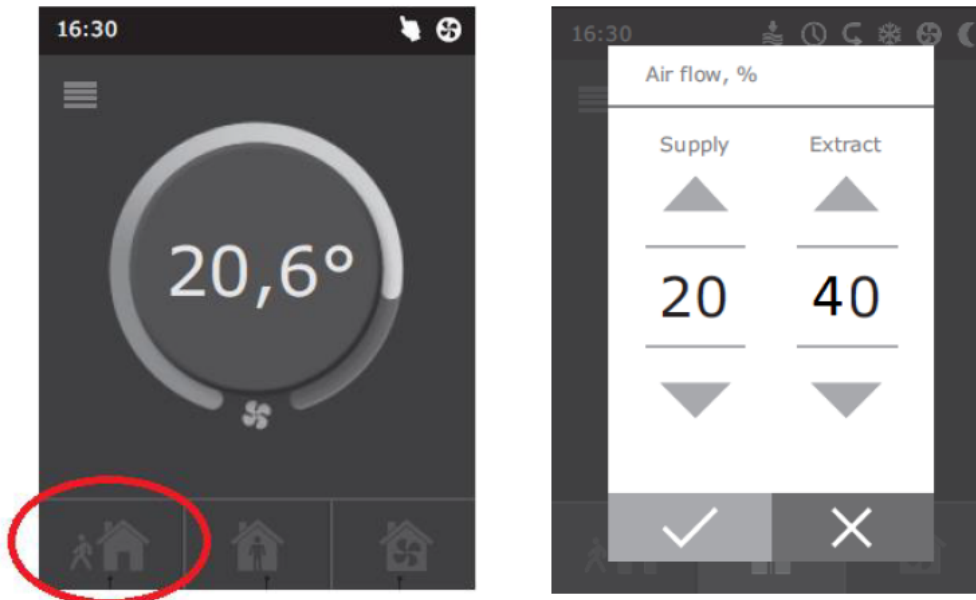


18. november 2022

Varmestyring, TV/internet & teknikskab

Betjening af ventilation

Betjeningspanel til ventilation



Ventilationsanlæggets grundindstilling opnås ved at lade anlægget stå i indstillingen markeret med den røde cirkel. Holdes denne knap inde ses anlæggets ydelse for henholdsvis indblæsningsluften på 20% og udsugningsluften på 40%, som er indstillet efter lejlighedens behov. Dette ses på billede nr. 2. Der bør **ikke** ændres i denne indstilling og anlægget bør altid stå på indstillingen markeret med den røde cirkel.

Temperaturen for anlæggets varmegenvinding bør være indstillet til 20 C°. Dette ses ved at trykke på temperaturen på midten af skærmen.

Ønskes der alligevel en anden luftmængde i lejligheden kan de to indstillinger til højre for den røde cirkel benyttes. Luftmængden indstilles ved at holde knappen inde, og der kan herefter reguleres op og ned for indblæsning og udsugning.

Obs: Er der en lille advarselstrekant ved siden af uret, betyder det, at den skal have service. Det er en tidsindstillet alarm, som fremkommer hver 90. dag.

TV & internet

Der er lagt Yousee-kabler i bygningen. Når du vælger udbyder af TV/internet, skal du derfor vælge en udbyder, som understøtter disse.

18. november 2022

Teknikskab

Teknikskabet er lokaliseret i soveværelset i lejligheden. Her er varmt- samt koldtvandsmåleren, indgang til internet/TV samt strømstik til styring af gulvvarme.

