



BEBOERMAPPE – TÅRNFALKEVEJ 7 FREDERIKSSUND

KÆRE LEJER

Dette er din beboermappe med information omkring din lejlighed og ejendommen. 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 A/S

Indhold

1. Nimas administration	2
2. Akuttelefoner	2
3. Husorden	3
4. Fællesareal, parkering & reglementer	5
4.1 Fællesareal	5
4.2 Parkering	5
4.3 Affald	6
4.4 Husdyr	7
4.5 Rygning	7
5. Rengøring, vedligehold & varmestyring	7
5.1 Badeværelse	7
5.1.1 Gulv afløb	7
5.1.2 Håndvask (afløb)	7
5.1.3 Manglende tryk i bruserhoved/vandhane	7
5.1.4 Pærer	8
5.2 Køkken	8
5.2.1 Vask (afløb)	8
5.2.2 Emhætte	8
5.2.3 Køkkenskabe	9
5.2.4 Bordplader	9
5.2.5 Vask	9
5.3 Generelt	10
5.3.1 Trægulv	10
5.3.2 Vægge	10
5.3.3 Ventilationsanlæg-ventiler	10
5.3.4 Rengøring af ventiler	10
5.4 Varmestyring	11
5.4.1 Gulvvarme	11
5.4.2 Radiatorer	11
5.5 Serviceformular	11
6. TV/Internet & teknikskab	12
6.1 TV/internet	12
6.2 Teknikskab	12

10. november 2023

1. 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-/tefontid: Alle hverdage ml. kl. 8.00 – 17.00

2. Akuttelefoner

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

Strøm: El ABC – tlf. 47 31 15 27

Vand & varme: Niklas Rasmussen VVS – tlf. 47 31 13 48

Ruder: Husmer Glas & Facade – tlf. 70 87 02 90

Lås & nøgle: Byens Låseservice – tlf. 47 31 42 71

Weekend & helligdage: Nimas vagttelefon er åben fra kl. 7.00–19.00 på tlf. 47 31 09 26. OBS der opkræves et gebyr, hvis opkaldet ikke vurderes akut. Læs mere på vores hjemmeside [her](#).

Det er vigtigt, at du kun tilkalder håndværkerhjælp udenfor åbningstiden ved AKUTTE situationer.

Hvis dette ikke er tilfældet, skal du være opmærksom på, at det er for egen regning.

Hvad er akut? Eksempler:

- **Ventilation:** Hvis der er vedvarende larm fra ventilationen eller hvis ventilationsanlægget er ude af drift.
- **Vandskade:** Hvis det fosser ud med vand, så det er til skade for lejligheden eller ejendommen.
- **Elevator:** Hvis elevatoren ikke kan køre eller en person er indespærret i elevatoren.
- **Hvis du har låst dig ude af lejligheden:** Kontakt Nima i åbningstiden eller vagttelefon indenfor dennes åbningstid.

10. november 2023

Generelt ved noget der er akut:

- En skade, der kræver udbedring og ikke kan vente en udbedring eller begrænsning.
- En skade, hvor der er fare for din eller de øvrige beboeres sikkerhed.
- En skade, som vil vokse i omfang og udgift, hvis den ikke udbedres øjeblikkeligt.

Hvad er IKKE akut?

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

3. Husorden

Antenner/paraboler:

Udvendige antenner/paraboler af enhver art må kun opsættes efter indhentet skriftlig tilladelse fra NIMA A/S.

Elinstallationer:

Der må ikke foretages indgreb i ejendommens elinstallationer. Evt. fejl skal omgående meddeles. Fejl i elinstallationer på trapper og kælder m.v. meddeles til NIMA A/S.

Lejer står selv for at udskifte og købe pærer til lejligheden.

Støj:

Benyttelse af radio, fjernsyn, musikinstrumenter og lign. skal ske med fornøden hensyntagen til øvrige beboere. **Undgå støjende adfærd, som kan virke generende for andre.**

Boremaskiner og andet støjende værktøj må kun benyttes i dagtimerne, og aldrig efter kl. 19:00.

Generelt:

Det er ikke tilladt at henstille cykler, møbler og andre effekter på opgangene.

Det er ikke tilladt at opsætte lagner eller lignende for vinduerne indenfor i lejemålene.

Hold altid navneskiltet på postkassen ajourført.

Parkering må kun finde sted på de etablerede parkeringspladser.

I det tilhørende depotrum må der ikke foretages aktiviteter, der er til gene for ejendommens lejere.

Rygning på fællesarealerne (indendørs) er ikke tilladt. Lejer er forpligtet til at bortskaffe skodder efter rygning omkring det lejede.

10. november 2023

Husdyr:

Det er ikke tilladt at have husdyr i lejligheden. Akvariefisk, små fugle, skildpadder og hamster er undtaget af forbuddet, så længe de ikke er til gene for ejendommens øvrige beboere.

Elektronisk låsesystem:

Der er tildelt to brikker som bruges til at låse kælder og opgangsdøre op. Brikkerens farve har ingen betydning. For at låse op skal brikken holdes op ved det sorte område ved dørhåndtaget.

Overvågning:

Kælderarealer og visse arealer af fællesområderne er kameraovervåget.

Skrald:

Der er opsat affaldscontainere, hvori affaldet skal sorteres i henhold til Frederikssund kommunes sorteringsvejledning. Affaldet sorteres i syv forskellige kategorier: madaffald, restaffald, glas, metal, aviser, pap og plast. Ekstraposer til madaffald forefindes i opgangen.

Det er lejers eget ansvar at bortskaffe storskrald til Frederikssund Kommunes genbrugsplads.

Observerer du skadedyr af enhver art (f.eks. rotter, kakerlakker og lign.), bedes dette omgående meddeles til NIMA A/S. Af hensyn til faren for skadedyrstiltrækning, må der ikke henkastes madrester uden for de opstillede skraldecontainere. Det er forbudt at fodre vilde katte, fugle og andre dyr på ejendommens område.

ALLE KLAGER OVER OVERTRÆDELSER AF OVENSTÅENDE SKAL VÆRE SKRIFTLIGE.

HAR DU NOGLE SPØRGSMÅL ER DU MEGET VELKOMMEN TIL AT KONTAKTE OS.

Mail: Kontakt@nima-ejendomme.dk / Tlf. 47 31 09 26

10. november 2023

4. Fællesareal, parkering & regler

4.1 Fællesareal

Ejendommen har sammen med de øvrige ejendomme, et fint grønt område med fællesaktiviteter, som lege/outdoor fitness område, pannabane, samt (kommende) grillhytte.

Regler for grillhytten og bålstederne er følgende:

- Grillhytten er forbeholdt områdets beboere
- Der må kun anvendes kul/briketter i grillen, brænde henvises til bålstederne
- Grillen skal rengøres og affald skal fjernes efter brug
- Støjende adfærd og musik er ikke tilladt efter kl. 21 søndag-torsdag og efter kl. 22 fredag-lørdag
- Udvis hensyn til dine naboer og øvrige brugere af området
- Beboeren er til enhver tid ansvarlig for skade m.v. forvoldt af gæsters optrædende
- Husk at udvise agtpågivenhed i tørre perioder

Vi håber, at området kan være med til at skabe et godt fællesskab mellem dig og dine naboer, og at det vil være et godt sted at mødes for både beboere og deres gæster. 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 desuden heller ikke tilladt at ryge på alle indendørs fællesarealer inkl. kældere og elevatorer.

4.2 Parkering

Der er en fælles parkeringsplads tilknyttet ejendommene på Tårnfalkevej, hvortil der også er handicappladser, el-ladepladser og motorcykelparkering. Parkeringspladsen er administreret af Q-Park, og det er muligt at få tildelt én parkeringslicens pr. lejemål. Kontakt venligst kontoret, hvis du ønsker en parkeringslicens.

10. november 2023

Vær opmærksom på at parkering ved ejendommene på Tårnfalkevej kun må finde sted på de etablerede parkeringspladser. Vær desuden opmærksom på følgende:

- **Handicappladser:** På p-anlægget er der optegnet nogle handicappladser. For at kunne benytte dem, skal du have en p-licens til området samt et gyldigt handicapskilt.
- **Elbiler:** P-anlægget tilbyder ladestation til elbiler. For at få mest muligt udnyttelse af denne, må man i tidsrummet 8.00 – 22.00 kun parkere med en elbil i 3 timer (husk p-skiven). Herefter skal man parkere sin elbil et andet sted på p-anlægget, for at andre også kan få glæde af ladestationen.
- **Gæsteparkering:** Hvis du får gæster på besøg, må de parkere på p-pladserne efter skiltene anvisning. De skal dog huske at sætte deres p-skive. Hvis de skal parkere i længere tid, kan du kontakte Nima og få adgang til oprettelse af gæsteparkering. Vær opmærksom på at dette kun kan ske i kontorets åbningstid.
- **Cykelparkering:** På parkeringspladsen findes også cykelparkering. Alternativt kan du parkere din cykel i eget kælderrum.

4.3 Affald

Affaldscontainerne er fordelt på to skralde øer, hvor der sorteres mellem restaffald, bioaffald, metal, plastik, glas, pap og papir samt en særskilt cylinder til batterier ved den sydlige Ø. Alle fraktioner er ikke i begge øer, hvis en af containerne er fyldt, så find den næste af samme type.

Sæt ikke skraldet på jorden, da det tiltrækker skadedyr. Renovationsfolkene tager det ikke med.

Affaldscontainerne bliver tømt løbende.

Det er vigtigt, at du sorterer dit affald, så det bliver fordelt i de respektive containere. Er du i tvivl om, hvordan dit affald skal sorteres, bedes du smide det i "restaffald", så fraktionerne ikke bliver forurenede. 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 dispenserne i opgangene.

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

10. november 2023

4.4 Husdyr

Det er tilladt at have fisk, små fugle, skildpadder og hamster i ejendommens lejemål, så længe det ikke er til gene for ejendommens øvrige beboere. Øvrige husdyr er ikke tilladte.

4.5 Rygning

Det er ikke tilladt at ryge på fællesarealerne. Dette er trappeopgangen og svalegangen. Rygning i egen bolig er tilladt, men vi gør opmærksom på, at der i forbindelse med rygning i lejemålet skal forventes ekstraudgifter ved fjernelse af røglugt og misfarvninger ved fraflytning.

5. Rengøring, vedligehold & varmestyring

5.1 Badeværelse

5.1.1 Gulvafløb

Vandlås bør renses mindst hver 3. måned

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 og rense denne. Herudover kan du efterfølgende bruge afløbsrens, hvis det stadig stopper til.

5.1.2 Håndvask (afløb)

Vandlås bør renses mindst hver 3. måned

Lejer står for rengøring af afløbet i lejlighedens håndvask. Stopper din håndvask til, skal vandlåsen under vasken tømmes 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, som kan løbe ud i bunden af skabet.



5.1.3 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/eddike.

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

10. november 2023

5.1.4 Pærer

Lejer står selv for udskiftning af pærer. Spotpærerne er af typen GU10, på max 50 w.

5.2 Køkken

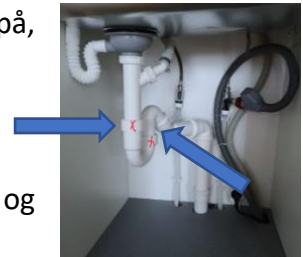
5.2.1 Vask (afløb)

Vandlås bør renses mindst hver 6. måned

Før rensningen påbegyndes, placeres en tom spand under håndvasken, som vandet i vandlåsen kan hældes i. Der er to områder på vandlåsen, som kan skrues (markeret på billedet).

Ved at dreje her kan samlingen fjernes fra systemet, dog skal man her passe på, at vandet i samlingen ikke hældes ud i bunden af skabet, men i stedet ned i spanden. Herefter renses vandlåsen med vand og almindelig opvaskesæbe.

Vær omhyggelig ved samling af rørene, at gummiringe, pakninger og forskruninger sidder korrekt, og alle samlinger er tætte.



5.2.2 Emhætte

Emhættens overflade rengøres med varmt vand tilsat salmiakholdigt rengøringsmiddel, eller anden rengøringsmiddel til formålet.

Filteret tages ud ved at trykke på de to filtergreb, der er placeret inderst mod siden og trække nedad.

Emhættens filter skal rengøres i varmt vand tilsat fedtopløseligt middel, fx opvaskemiddel eller salmiakholdigt rengøringsmiddel. Filteret kan med fordel vaskes i opvaskemaskine.

Hypigheden af filterrengøringen afhænger af, hvor ofte emhætten er i drift. Det anbefales dog at rengøre det minimum én gang om måneden.

Når filteret udtages for rengøring, skal emhætten samtidig rengøres indvendig. Specielt skal området omkring spjældet rengøres med et fedtopløsende rengøringsmiddel.

Når filteret skal sættes op igen, skal det "klikkes" på. Det kan tage lidt tid at finde den rigtige stilling for filteret.

Lejer står selv for udskiftning af pære i emhætten, pæren er en GU10 spotpære på max 50 w.

Larmer din emhætte mere end 30 db, kan der være fejl på dit anlæg, og du bedes derfor kontakte NIMA.

10. november 2023

5.2.3 Køkkenskabe

Rengøring og vedligeholdelse af lakerede og malede overflader: Til disse overflader anbefales mildere rengøringsmidler som sæbespåner eller tilsvarende. Følg doseringsforskrifterne på emballagen og tør efter med en ren klud opvredet i rent vand. Til malede overflader må ikke anvendes ammoniakholdige rengøringsmidler, da ammoniak får malingen til at gulne.

5.2.4 Bordplader

Laminatoverfladen er modstandsdygtig overfor de fleste kemikalier og rengøringsmidler som normalt benyttes i husholdningen. Overfladen tåler dog ikke længere påvirkninger af syrer og baser, samt blegemidler (Klorin). Stænk fra disse midler fjernes omgående. I modsat fald vil overfladen blive misfarvet eller direkte ødelagt. Laminatbordplader tåler ikke varme gryder, stegepander eller lignende, og disse må aldrig stilles direkte på overfladen. Brug altid varmeisolerende bordskånere. Stil aldrig kaffemaskiner, elkedler og lignende på eller i nærheden af samlinger, da varmen og evt. fugt fra disse enheder kan ødelægge samlingen.

Samlinger i bordplader skal friholdes for fugtpåvirkning i forbindelse med brug af vand. Sørg derfor for at aftørre pladerne efter opvask eller anden brug.

Rødvind, blæk, rødbedesaft og andre stærkt farvende produkter kan misfarve overfladen - især lyse laminater er modtagelige overfor disse stoffer, så de skal fjernes omgående.

Overfladen på laminat bordplader er robust og slidstærk, men brug dog altid skærebræt i forbindelse med knive. Lertøj og støbejernsgryder kan ligeledes ridse overfladen og bør derfor ikke stilles direkte på pladen. Overfladen rengøres med vand og et mildt rengøringsmiddel. Slibesvampe, skurepulver eller lignende må ikke benyttes, da de ødelægger overfladen,

Køkkenfirmaet anbefaler brug af laminatrens og nano/melamin-svamp.

Eventuelle pletter fjernes med almindelige rengøringsmidler. Pladen vaskes efterfølgende med rent vand og aftørres med en tør klud for at undgå sæberester og kalkstriber.

5.2.5 Vask

Stålvask aftørres med en opvredet klud. Hvis der opstår misfarvninger, skyldes det ikke selve stålet, men urenheder i vandet eller materialer i husholdningen.

Vasken rengøres med skurecreme. Der kan også anvendes en af de i handlen forekommende specialpræparater til rustfrit stål. Brug aldrig ståluld, da den kan efterlade små partikler, der kan udvikle sig til rustpletter.

10. november 2023

5.3 Generelt

5.3.1 Trægulv

Daglig rengøring udføres fortrinsvis med tørre rengøringsmetoder, såsom støvsugning og tørtømning. Når gulvet skal vaskes, gøres dette med alm. syntetisk pH-neutralt rengøringsmiddel og hårdt opvredet klud, undgå vandspild. Spild på gulvet bør fjernes straks, før det tørre. Genstridige pletter fra vin, frugt, bær, juice, fløde, øl, kaffe, te m.m. fjernes bedst med almindeligt rengøringsmiddel. Pletter fra skocreme, gummi, fodaftryk, olie, fedt, læbestift og chokolade kan fjernes med mineralsk terpentiner. Vær opmærksom på at trægulvene skal kunne ånde og følge luftfugtigheden i rummet, og må ikke være tildækket af ikke åndbare tæpper (f.eks. legetæpper) i længere tid, da det derved vil danne fugtudtrækning i træstaverne (A).



5.3.2 Vægge

Hvis de malede vægge og lofter er blevet lettere snavsede, rengøres disse med en fugtig klud, vær opmærksom på, at pga. den lave glans, kan der ikke gnubbes på væggene, uden at det vil fremstå som blanke områder efterfølgende.

Vægge i badeværelset og over bordplade i køkkenet er vaskbare.

5.3.3 Ventilationsanlæg-ventiler

Indblæsningsventilerne skal på alle tidspunkter holdes åbne.

Der må ikke være noget, der spærrer ventilerne. Derfor må der ikke opstilles skabe eller reoler lige foran ventilerne.

5.3.4 Rengøring af ventiler

Indblæsnings- og udsugningsventiler skal rengøres løbende med en våd klud. Udsugningsventilen (bad) kan tilstoppe og skal derfor rengøres. Det er nemt: Skru hele ventilen ud - uden at dreje på midten - og støvsug filtret. Tør selve ventilen af med en fugtig klud. Undgå at skrue på ventilen eller skille den ad for ikke at påvirke indstillingen af luftmængden. Der hvor ventilationsanlægget blæser luft ind i lejligheden (stue/køkken og værelser), kan der sætte sig en ring af støv. Det skyldes ikke den luft, der blæses ind, men at der hvirvles op i støv, som i forvejen er i lejligheden. Ringen kan støvsuges eller rengøres med en klud.

10. november 2023

5.4 Varmestyring

Brugsvands- og varmeanlægget må ikke røres, medmindre der akut er brug for at lukke for vandet. Vandet lukkes på de ventiler, du ser, når du åbner teknikdøren. Ventilerne sidder altid foran målerne og er de hhv. grøn, eller blå og røde håndtag der stikker ud af isoleringskapperne.

5.4.1 Gulvvarme

Gulvvarmen er en vandslange der ligger i betonen, hvor radiatorvandet strømmer igennem, Det tager flere timer før gulvet optager varmen.

Hvis termostaten føler, at der er varmt nok i rummet (f.eks. 22°) lukker den for vandet, og gulvet vil føles "koldt"). Sten/fliser vil derudover også føles "kolde" når de under 23-25°, så oftest vil i føle at gulvet er koldt eller kun lunkent

5.4.2 Radiatorer

Der kommer kun en nærmere udregnet mængde varmt vand ind i hver lejlighed, hvis f.eks. gulvvarmen på badeværelset står på max, så "stjæler" den det meste af varmen, og så mangler varmen så til radiatorerne, (det samme gælder hvis en radiator står på max). Her er anbefalingen at holde gulvarmestermotaten på middel temperatur (21-23°). Radiatorventilerne bør alle stå, så tæt på samme tal som muligt. Hvis du gerne vil have køligere, på f.eks. et værelse, så husk at holde døren lukket til det pågældende rum, så ikke de øvrige radiatorer forsøger at varme det rum op også. Radiatorerne er varme/lune i toppen og kolde i bunden, dette er korrekt. Er de kolde i toppen, men lune i bunden, indikerer dette, at radiatoren skal udluftes. Det varme radiatorvand skal kaste mest mulig varme af i radiatoren, og løbe koldt tilbage til varmecentralen, så der er størst energiflevering i lejligheden. Temperaturen til radiatorerne er også styret af udendørstemperaturen, så jo koldere det er udendørs, jo varmere er radiatorvandet. Hvis det f.eks. er 5° udendørs vil vandet være ca. 40-45°, er det derimod -5°, vil radiatorvandet ligge på 55-60°. Alt dette er lovkrav, for at optimere mest muligt på energiforbruget i ejendommen (og jeres varmeregning). Overfladen på radiatorer, rengøres med almindelige rengøringsmidler.

5.5 Serviceformular

Oplever du stadig problemer efter, at ovenstående løsninger er gennemført, bedes du kontakte NIMA via serviceformularen på hjemmesiden.

10. november 2023

6. TV/Internet & teknikskab

6.1 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. Det er ikke et krav at du bruger en tv/internet-løsning fra YouSee.

6.2 Teknikskab

Her finder du bl.a. koldt og varmtvandsmåleren samt energimåleren for varmen, hvor du kan følge sit forbrug.

Illustrationen er generel, variationer kan forekomme i de forskellige lejlighedstyper.

