



# BEBOERMAPPE – VED NØRREPARKEN, FREDERIKSSUND

## KÆRE LEJER

Dette er din beboermappe med information om 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

## Indhold

<b>1. Nimas administration</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Akuttelefoner</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Husorden</b> .....	<b>3</b>
<b>4. Fællesareal, parkering &amp; regler</b> .....	<b>5</b>
<b>4.1 Fællesareal og skure</b> .....	<b>5</b>
<b>4.2 Parkering</b> .....	<b>5</b>
<b>4.3 Husdyr</b> .....	<b>5</b>
<b>4.4 Affald</b> .....	<b>6</b>
<b>4.5 Rygning</b> .....	<b>6</b>
<b>4.6 Terrasse</b> .....	<b>6</b>
<b>5. Rengøring af hyppige problemområder</b> .....	<b>7</b>
<b>5.1 Badeværelse</b> .....	<b>7</b>
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 .....	7
<b>5.2 Køkken</b> .....	<b>8</b>
5.2.1 Vask (afløb).....	8
5.2.3 Køkkenskabe.....	8
5.2.4 Bordplader – rengøring og vedligehold af laminatbordplader .....	9
5.2.5 Vask .....	9
<b>5.3 Generelt</b> .....	<b>10</b>
5.3.1 Trægulv.....	10
5.3.2 Vægge.....	10
5.3.3 Ventilationsanlæg.....	10
5.3.4 Rengøring af ventiler .....	10
<b>5.4 Serviceformular</b> .....	<b>11</b>
<b>6. Varmestyring, TV/internet &amp; teknikskab</b> .....	<b>11</b>
<b>6.1 Betjening af radiator</b> .....	<b>11</b>
<b>6.2 TV &amp; internet</b> .....	<b>11</b>
<b>6.3 Teknikskab</b> .....	<b>11</b>

10. november 2023

## 1. Nimas administration

NIMA A/S  
Smedetoften 10  
3600 Frederikssund

Telefonnr.: 47 31 09 26

E-mail: [kontakt@nima-ejendomme.dk](mailto:kontakt@nima-ejendomme.dk)

Hjemmeside: [www.nima-ejendomme.dk](http://www.nima-ejendomme.dk)

**Kontor-/telefonid:** 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 vagtefon 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.
- **Hvis du har låst dig ude af lejligheden:** Se under henholdsvis "Hverdage" og "Weekend og helligdage".

### 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.

10. november 2023

### 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.

### 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 opsætte lagner eller lignende for vinduerne indenfor i lejemålene.

Hold altid navneskiltet på postkassen ajourført.

Parkering må kun finde sted på de etablerede parkeringspladser.

Det er ikke tilladt at holde husdyr af nogen art.

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

### Skrald:

I Frederikssund kommune er der sortering af affald (Rest, mad, plast, mad og drikkekartoner, papir, pap, glas og metal). affaldet skal sorteres i henhold til kommunens retningslinjer.

Det er lejers ansvar at fjerne storskrald til Frederikssund Kommunes genbrugsplads.

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

10. november 2023

### **Vedligeholdelse og rengøring:**

For at undgå mugdannelse og dermed ødelæggelse af træværk, tapet og maling, må du sørge for effektiv udluftning gennem vinduer og døre – helst flere gange dagligt, blot 5-10 minutter ad gangen. Ved langvarig udluftning bør der lukkes ned for radiatorerne. Der bør også foretages udluftning af indbyggede skabe m.v. Det er ikke tilladt at tilstoppe udluftningsventiler.

Ydermere er det vigtigt at dør og fliser på badeværelset aftørres efter brug.

Vægfliser: Rengøres i varmt vand, tilsat et alkalisk rengøringsmiddel. Fliserne efterpoleres med tør klud.

Gulvklinker: Rengøres i varmt vand tilsat alkalisk rengøringsmiddel, gerne med høj PH-værdi, for at affedte gulvet. Der bør ikke anvendes rengøringsmidler med voks/plejemidler, da disse ikke kan opuges i klinken og derfor efterlades på overfladen, hvor de evt. binder snavs.

Kalkflejringer: Kalkflejringer, der hovedsagelig opstår i bruseområder, kan fjernes med en svag opløsning af vand og husholdningseddike. Skyl efter med rent koldt vand. Den nemmeste rengøring sker ved aftørring med en blød klud straks efter brug af bad.

Afløb: Gulvafløbet har indbygget vandlås, som jævnligt skal oprenses for snavs og håraffald. Fjern risten, træk vandlåsen op, og rens snavs og slam op. Genmonter vandlås og rist. Er din håndvask og vaskemaskine afløb forsynet med separat vandlås skal disse ligeledes renses. Oprensning som her beskrevet skal foretages ca. med 6 måneders mellemrum og udføres før der anvendes de i handelen værende kemiske afløbsrensere.

For at undgå tilstopning af vandlåse og afløbsrør, bør man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Husk at vat, avis og lign. ikke må skylles ud i toilettet og at fedt ikke må skyldes ud i køkkenvasken.

**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](mailto:Kontakt@nima-ejendomme.dk) / Tlf. 47 31 09 26**

10. november 2023

## 4. Fællesareal, parkering & regler

### 4.1 Fællesareal og skure

Ejendommens indgang til de forskellige lejemål går via fællesareal. Dette skal holdes ryddeligt og pænt. Det er ikke tilladt at bruge fællesareal til opbevaring af kasserede møbler, papkasser, cykler o. lign.

Sker der skade på ejendommen, skal den lejer, der har ansvaret for denne, anmelde skaden til udlejer hurtigst muligt. Svines fællesareal, murværk el.lign. til af en lejer, har vedkommende på samme vis 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.

Lejemålene har tilhørende opbevaringsskure. Arealet foran disse skal derfor være ryddet og det er ikke tilladt at bruge dette til opbevaring.

### 4.2 Parkering

Der er fælles parkeringsplads tilknyttet lejemålene, som administreres af Q-Park. Ønsker du en licens til parkeringspladsen, kan du søge om denne via vores parkeringsformular på hjemmesiden. Der er desuden fri cykelparkering etableret på parkeringspladsen. Hvis du får gæster, må de parkere på p-pladserne efter skiltens anvisning. De skal dog huske at sætte p-skiven. 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.

### 4.3 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.

10. november 2023

#### 4.4 Affald

Affald skal i kommunens beholdere i affaldsskuret på parkeringspladsen. Det skal sorteres i fraktionerne: Restaffald, madaffald, avis/papir, pap, plastik/fødevarekartoner, glas og metal. Det er vigtigt, at du sorterer dit affald, så det bliver fordelt i de fraktionerne. 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 postkassen i depotrumsskuret.

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 ved affaldsbeholderne.

Observerer du skadedyr af enhver art ved affaldsbeholderne eller andetsteds på grunden, bedes du kontakte NIMA med det samme.

#### 4.5 Rygning

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.

#### 4.6 Terrasse

Terrasserne skal under hele lejeperioden fremstå præsentable. Dette indebærer bl.a. at der ikke står affald, storskrald m.v. Ved fraflytning skal terrassen være ryddet og ukrudt fjernet.

10. november 2023

## 5. Rengøring af hyppige problemområder

### 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 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, 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.

#### 5.1.4 Pærer

Lejer står selv for udskiftning af pærer.



10. november 2023

## 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. Hyppigheden 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.

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

### 5.2.3 Køkkenskabe

Til rengøring og vedligeholdelse af lakerede og malede 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.

10. november 2023

#### 5.2.4 Bordplader – rengøring og vedligehold af laminatbordplader

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.

Rødvin, 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.

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

Stålvaske 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 tørmobning.

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 træstavene (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 gribes 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

Nima skifter filtrene i ventilationsanlægget 1-2 gange årligt. Anlægget er placeret over emhætten, og lejer bliver kontaktet vedrørende adgang til lejemålet i forbindelse med filterskift. Dog skal lejer selv renholde ventilationsrosetterne og området omkring. 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

10. november 2023

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.

#### 5.4 Serviceformular

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

## **6. Varmestyring, TV/internet & teknikskab**

### 6.1 Betjening af radiator

Centralvarmen i lejemålet reguleres efter udetemperaturen. Derfor vil radiatorens makstemperatur kunne variere. 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).

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.

Overfladen på radiatorer, rengøres med almindelige rengøringsmidler.

### 6.2 TV & internet

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

### 6.3 Teknikskab

Teknikskabet er placeret bag komfuret, hvor vandmålere både for koldt og varmt vand sidder. Det er her, det er muligt at lukke for vandet til lejemålet.