

VELKOMMEN TIL GRØNDALSHAVE

En grøn oase i Haslev



TEKNISK VEJLEDNING

ver. 01 - juli 2025





INDHOLD

VELKOMMEN TIL GRØNDALS HAVE	02
SMART BEBOER APP	03
DIGITAL DØRTELEFON	04
DIN BOLIG	05
RENT PRAKTISK	06
UDEAREALER	10
TEKNIK	11
VEDLIGEHOELSE	13
HVEM STÅR BAG DIN BOLIG?	18
KONTAKT	19



VELKOMMEN TIL GRØNDALS HAVE

Tillykke med din nye bolig

Når du er kommet på plads i din nye seniorbolig i Grøndals Have, kan du glæde dig over, at du har valgt at bo et sted, hvor du både kan nyde naturen og samtidig være tæt på det hele i Haslev.

Når man flytter ind i en ny bolig, er der mange ting at forholde sig til. Med dette tekniske hæfte ønsker vi at skabe de bedste rammer for en tryk og harmonisk start i seniorbofællesskabet Grøndals Have.

Vi anbefaler, at du læser informationen grundigt igennem – det giver dig det bedste udgangspunkt for en god start i dit nye hjem.

Med venlig hilsen
Teamet i Grøndals Have

SMART BEBOER APP

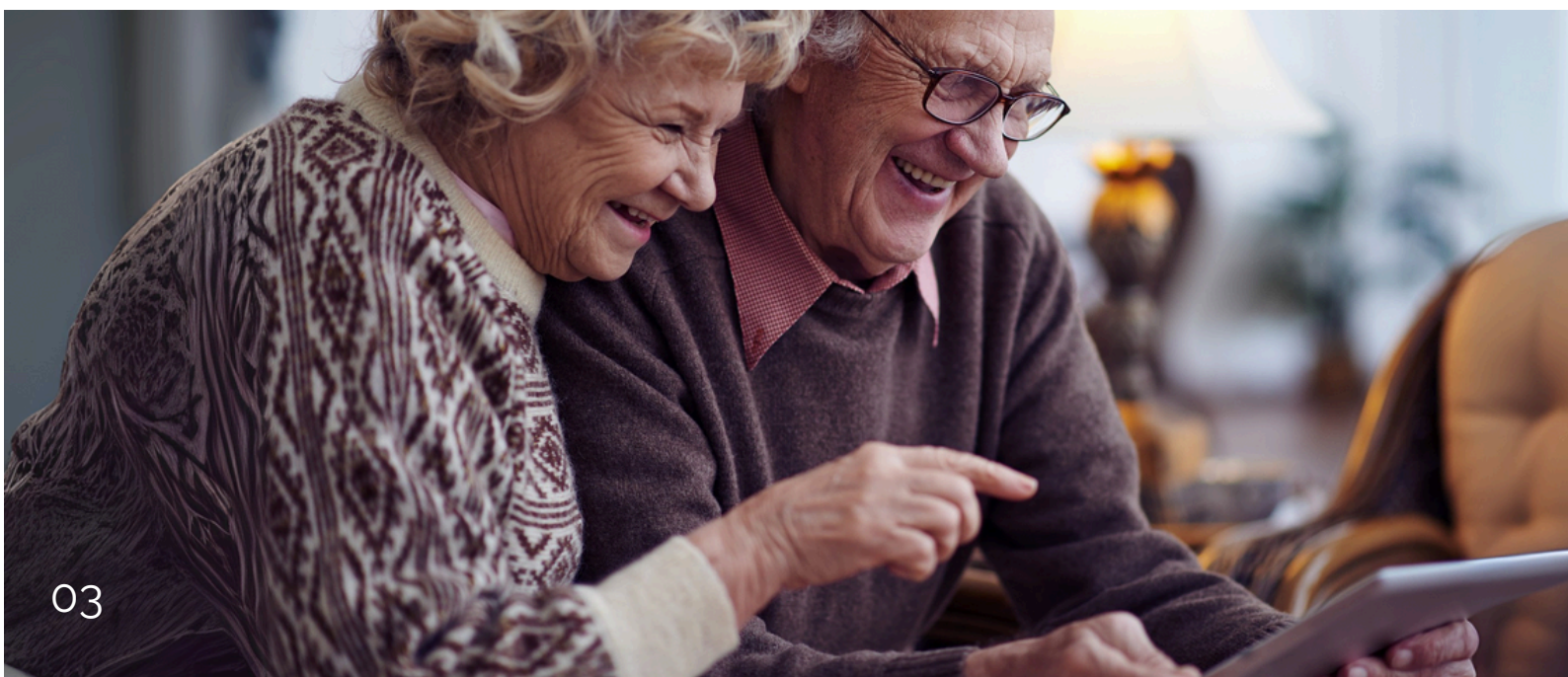
Find dine svar her

Grøndals Have er mere end bare et sted at bo – det er et fællesskab, du selv er med til at skabe. Her bygger vi på værdier som medejerskab, engagement og gensidig inspiration. Derfor tilbyder vi et medlemskab til fællesskabet, som gør det muligt at realisere idéer, drive aktiviteter og udvikle livet i Grøndals Have i fællesskab.

Når du flytter ind, får du gratis adgang til en Smart Beboer-app, der er designet til at gøre det nemt at deltage i – og bidrage til – fællesskabet.

Appen samler al vigtig information ét sted og giver dig overblik over, hvad der sker i Grøndals Have lige nu og i den nærmeste fremtid. Du kan fx:

- Se og tilmelde dig fælles aktiviteter som spisninger, foredrag, workshops eller festlige begivenheder
- Oprette dine egne arrangementer og invitere naboerne med
- Deltage i debatter og idéudvikling på tværs af beboerne
- Starte nye initiativer som rabataftaler – f.eks. til den lokale frisør, biograf, yogahold eller café
- Bruge appens lån- og byttebørs til at dele ting med hinanden – fra værktøj til børnecykler



DIGITAL DØRTELEFON

Smart og enkel adgang lige ved hånden

Welcome Bob er din digitale nøgle til Grøndals Have, uden en fysisk nøgle.

Med Welcome Bob kan du styre døråbninger via din smartphone, dele digitale nøgler med gæster, håndværkere eller familie, og holde styr på, hvem der kommer og går.

Sådan fungerer det

Når nogen ringer på, modtager du et videoopkald i appen fra indgangen til atriumgården, hvor de kan se og tale med personen. Ønsker du at lukke dem ind, trykker du blot "Åbn dør" – Uanset hvor som helst, når som helst.

Alt sammen sker via en brugervenlig app, som gør adgangsstyring fleksibel og tryk – uanset hvor du er.



DIN BOLIG

Dit valg

Dine forventninger til at skulle flytte ind i en helt ny bolig er sikkert store. Der er mange fordele ved en nyopført bolig udover det minimale vedligehold. Du får også et optimalt og energibesparende indeklima.

Af hensyn til fleksibiliteten og vores forskellige præferencer er der dog nogle valg du selv skal tage.

Garderobeskabe

Det er muligt at tilkøbe yderligere skabe hos Svanekøkkenet. Begrænset periode.

Navneskilt og nr.

Der er på forhånd monteret bolignummer på entrédøren. Det er ikke tilladt, at placere navne eller anden form for skiltning på målertavle ved entredøren.

FAKTA OM FACILITETER

Til hver bolig hører:

- Depotrum
- Postkasse ved hovedindgangen
- Unummereret parkeringsplads

Praktiske fordele:

- Elevator centralt placeret i atriumgården
- Ladestandere til opladning af elbiler
- Område dedikeret til affaldssortering

RENT PRAKTISK

Værd at vide

Adresse ændring

Senest 5 dage efter du har fået ny bopæl, skal du melde flytning til folkeregistret på www.borger.dk. Postvæsenet får herefter automatisk besked på din adresse ændring..

Lægevalg

Når du flytter, har du mulighed for enten at beholde nuværende læge eller skifte til en anden. Det er gratis at skifte læge i forbindelse med flytning.

Forsikringer

Det er en god idé at kontakte dit forsikringssselskab i forbindelse med flytning, da forudsætningerne kan ændre sig f.eks. i forhold til indbo m.v. Lejer anbefales at tegne indboforsikring samt udvidet glas-/kummeforsikring fra indflytningsdagen.

Kommune

Faxe Kommune
Frederiksgade 9
4690 Haslev



Indflytningssyn

I forbindelse med din indflytning er der afholdt indflytningssyn i din bolig for at se, om alt er, som det skal være. Finder du fejl og mangler i din nye bolig, skal du ifølge lejeloven registrere dette hos os senest 14 dage efter nøgleoverdragelsen/overtagelsesdatoen.

Procedure ved rettelse af fejl og mangler

Eventuelle fejl og mangler, der bliver noteret ved indflytningssynet, bliver i videst muligt omfang udbedret i løbet af den første måned efter indflytning.

1-års-gennemgang

Da du flytter ind i nybyggeri, kan du forvente, at der opstår såkaldte svindrevner i form af små revner i vægge og lofter. Det er helt almindelige fænomener, som du ikke skal være bekymret for. Svindrevner vil blive udbedret ved 1-års-gennemgangen.

Affald i forbindelse med flytning

Vær opmærksom på korrekt håndtering af affald i forbindelse med flytning. Det er vigtigt, at de fælles affaldsbeholdere ikke benyttes til større mængder affald i forbindelse med ind- og udflytning.

Større papkasser, kasserede møbler med videre er lejers eget ansvar at bortskaffe. Læs mere om affaldshåndtering på www.faxekommune.dk.



Depotrum

Til hvert lejemål hører et depotrum, henholdsvis til 2-værelses på terræn som er centralt placeret, og til 3-værelses på egen terrasse/altan. Du kan bruge det til ekstra opbevaring, men du må ikke opbevare organiske materialer, da skuret ikke er isoleret, og der kan forekomme kondens.

Ophængning af gardiner

Vi anbefaler, at ophængning af gardiner som udgangspunkt sker i lysningen. Dette er for at skåne træværket i vindueskarmen mest muligt. Hvis gardiner alligevel opsættes i vindueskarmen, skal der anvendes helt små skruer, så vindueskarmen nemt kan repareres igen.

Elinstallationer - afstand for boring

Boring af huller i vægge fra stikkontakter, lysafbrydere og lampeudtag og lodret op og/eller ned er ikke tilladt med en respekt afstand på min 50 cm på hver side af. Der er trukket kabler til dåserne i dette område, og de kan potentielt tage skade, hvis der bores i dette område. Såfremt der sker skade, vil reparation bekostes af lejer.

Ophængning af lamper

Loftet er i stueplan er af beton og 1. sal. er det af gips. Loftet er ikke egnet til montering af spots.

Skadedyr

Hvis der konstateres insekter som myrer, væggelus, sølvfisk eller lignende, er det lejers ansvar straks at sørge for bekæmpelse.



Gulvvarme/termostat

Din bolig er opført med gulvvarme i alle rum, hvilket sikrer en ensartet rumtemperatur, hvis systemet anvendes korrekt. I hvert rum sidder en termostat, hvor du kan justere gulvvarmen. Termostaten indeholder en føler, som måler temperaturen i rummet – ikke selve gulvets temperatur.

Når du justerer temperaturen, skal du være opmærksom på, at der kan gå op til 48 timer, før boligen har opnået den ønskede temperatur.

Vi anbefaler, at temperaturen altid indstilles til minimum 18 grader, og at du holder samme temperatur i alle rum. Varmemåleren aflæses ved indflytning.

TV og internet

Der er installeret fibernet via Fibia / Wao, men du skal selv sørge for tilmelding hos den eller de tv- og internetudbydere, du ønsker.

Hvis du oplever problemer med din tv- eller internettjeneste, skal du kontakte din udbyder. Husk også at afmelde dine nuværende abonnemeter.



UDEAREALER

Godt at vide

Postkasse

Der er opsat postkasse centralt i hovedindgangen med navn og adresse, både bolignummer og adresse.

Parkering

Som lejer i Grøndals Have er der fælles parkeringsområder, som hører til ejendommen. Det er ikke tilladt at parkerer på veje, fortov og græsarealer, ligesom det naturligvis er ulovligt at parkere på brandveje. Det er ikke tilladt at parkerer en campingvogn eller både på de fælles parkeringspladser.

Handicap parkering

Der er i alt 4 handicap parkeringspladser.

Ladestandere

Der er monteret 6 stk. ladestandere – placeret på P-pladsen. Leverandøren er Clever, som du kan kontakte for evt. køb af abonnement. Se mere på www.clever.dk.

Hegn

Det er tilladt at opsætte et lavt trådhegn i grøn, så længe du stadig vedligeholder hækken bag hegnet. Ønsker du at sætte yderligere hegn op, er det vigtigt, at du kontakter vores serviceafdeling angående godkendelse af det. Du finder vores kontakt oplysninger under afsnittet Kontakt os.

TEKNIK

Godt at vide

Varme

Boligen opvarmes med fjernvarme. Grøndals Have tilmelder ejendommen til forsyningselskaberne og aflæser varmemåleren ved indflytning. Udlejer udarbejder et årligt varmeregnskab. Hvis du mister vand eller varme, bør du først tjekke for driftsforstyrrelser på forsyningselskabets hjemmeside. Her kan du også tilmelde dig SMS-service for varslinger.

Vand

Vand leveres af Faxe Forsyning, som kan kontaktes på telefon 70 26 02 07 eller via e-mail på post@faxeforsyning.dk.

Måleren aflæses på overtagelsesdagen, og udlejer udarbejder et årligt vandregnskab.

EL

Du kan frit vælge elforsyning, men i Grøndals Have er alle boliger som udgangspunkt tilmeldt EWII. De kan kontaktes på telefon 70 55 55 55. Elmåleren aflæses på overtagelsesdagen. Du skal selv tilmelde dig en el-leverandør efter eget valg senest fem hverdage efter indflytning.

Teknikken er placeret i et teknikskab i mellemgang eller badeværelset. Skabet er designet, så dørene kan lukkes og skjule installationerne.

Det er vigtigt, at teknikskabet ikke bruges til opbevaring af støvsugere, sko eller andre ejendele, da det kan beskadige teknikken.

Elmåleren er placeret i målerskab på facaden ved indgangsdøren.

Ventilation

Boligen er udstyret med et ventilationsanlæg, som løbende udskifter luften og bidrager til et sundt indeklima. Så længe Grøndals Have står for driften af din bolig, bliver ventilationsanlægget serviceret min. én gang om året. Du vil få besked, inden vi kommer forbi.

Det er vigtigt, at du ikke ændrer på ventilationens indstillinger eller skruer på ind- og udblæsningsventilerne. Systemet er indstillet specifikt efter boligens størrelse og indretning. Hvis indstillingerne ændres, skal en tekniker komme og genindstille anlægget – og den udgift skal du selv betale som lejer.

Røgalarmer/ABA

Der er monteret en røgmelder i hver lejlighed, som har forbindelse til ABA central. Se flere instruktioner ved ABA central placeret ved hovedindgang. Såfremt brandvæsenet bliver tilkaldt grundet falsk alarm. Vil omkostninger for dette blive lejers ansvar.

Vaskemaskine/tørretumbler

Der er ikke installeret fra start, men der er naturligvis klargjort til dem og du skal bare bestille VVS'er til selve installationen.



VEDLIGEHOOLDELSE

Et godt indeklima er vigtigt

Boligen er bevidst designet med fokus på funktionalitet og minimal vedligeholdelse, så du kan bruge tiden på at nyde livet. Dit hjem er ikke kun dine fire vægge, men også området omkring dig.

En nybygget bolig giver et moderne, energibesparende indeklima, der er godt for både sundhed og komfort. Med lavt energiforbrug og lidt vedligeholdelse får du mere tid og færre bekymringer.

Selvom boligen er energivenlig, anbefaler vi stadig nogle tips for at sikre et sundt indeklima. Med en bolig med nyere energimærke er du allerede godt på vej, men der er også andre faktorer, der spiller ind.

Det er især vigtigt med daglig udluftning 10-15 min.

Rengøring af gulvafløb

Vi anbefaler, at gulvafløb i boligen renses en gang om måneden. Dette gøres ved at fjerne risten på afløbet. Er denne fastsat med skruer, skal de skrues af, inden du kan få adgang til afløbet. Herefter kan du fjerne vandlåsen, som skylles under rindende vand.



Rengøring af vandlås

Undgå tilstoppede håndvaske i din bolig ved at rengøre vandlåsene løbende. Start med at afmontere vandlåsen ved at løsne de store møtrikker, der holder delene under vasken sammen. Herefter skiller du systemet/rørene ad, så de enkelte dele kan renses for fedt og snavs. Du kan eventuelt afslutte rengøringen med at hælde en elkedel kogende vand ned i afløbet.

Rengøring af vandhaner og brusehovedet

Vi anbefaler, at du jævnligt rengør filteret i dine vandhaner rundt om i boligen. På denne måde sikrer du, at filteret ikke kalker til. Start med at skrue vandhanens mundstykke af og tag filteret ud. Læg filteret i en blanding af varmt vand og eddike i et par timer. Herefter skylles det, inden det monteres igen.

Rengøring af bruseniche

Forebyg kalk i brusenichen ved at skrabe vandet af efter badet og tørre med en klud. Rengør med universalrengøring og brug kalkfjerner efter behov – husk at gøre fliser og fuger våde først. Hold drænhullerne i dørrenden rene, så vand kan løbe væk. Rens hullerne og test med lidt vand for at sikre fri passage.

En korrekt lukning/tætning af hoveddøren gøres således:

- Luk døren i hvor håndtaget er i vandret position eller smæk døren
- Hiv op i håndtaget for at slå 3-punktslåsen til.



Løst håndtag

Et løst dørhåndtag kan skyldes flere ting. Enten sidder håndtaget løst på dørgrebspinden, eller også skal rosetten rundt om håndtaget strammes. Sidder håndtaget løst på dørgrebspinden, anbefaler vi, at du prøver at efterspænde skruerne med en skruetrækker. Er rosetten løs, kan du i de fleste tilfælde også nøjes med at efterspænde skruerne. Vil skruerne ikke skrues fast, kan du eventuelt prøve at dreje rosetten en smule og skrue den fast i træet et nyt sted.

Reparation af huller i vægge og lofter

Farvekoderne, der er benyttet i vores boliger, varierer fra projekt til projekt. Ønsker du at reparere huller, mærker eller lignende i din bolig, så kontakt venligst vores serviceafdeling for de korrekte farvekoder.

Opvaskemaskine

Der samler sig meget snavs rundt i kanten af maskinen samt i filteret i bunden af maskinen, som bør holdes ren. Du påfylder filtersalt i bunden af opvaskemaskinen, mens afspændingsmiddel påfyldes i lågen. Oplever du problemer, skal du kontakte fabrikanten Blomberg på telefon 70 80 87 77

Ovn

Ovnen er en af de elementer i køkkenet, som bliver benyttet ofte, og som kræver jævnlig rengøring. Der er flere måder at rengøre ovnen på: Du kan vælge at bruge et ovnrengemiddel, som er udviklet specifikt til at gøre ovnen ren eller blot almindelig vand og universalsæbe. Oplever du problemer, skal du kontakte fabrikanten Blomberg på telefon 70 80 87 77



Emhætte

Det er en god idé at rengøre emhætten jævnligt, så den fungerer optimalt. Du rengør din emhætte ved at tage filtrene ud af emhætten. Din emhætte har enten et eller to filtre. Disse placerer du i opvaskemaskinen, og giver dem en vask uden andet sæbe eller lignende. Sæt filtrene i emhætten igen, inden du bruger den. Er lyset gået ud i din emhætte, er det let at skifte pæren. Pæren sidder ofte bag filtrene, som derfor skal fjernes, før pæren skiftes.

Rengøring og vedligehold af hårde hvidevarer

For at sikre at dine hårde hvidevarer fungerer bedst muligt og får den længste levetid, er det vigtigt, at samtlige hårde hvidevarer i boligen rengøres og vedligeholdes løbende. Herunder guider vi dig til, hvordan du bedst muligt rengør og vedligeholder dine hårde hvidevarer.

Køle/fryseskab

I brugsanvisningen til køle-/fryseskabet kan du se, om du har en selvafrimende fryser eller ej. Indeholder din bolig et køle-/fryseskab, der ikke er selvafrimende, er det vigtigt at sørge for, at det afrimes mindst 1-2 gange om året. Når fryseren indeholder rim, bruger den mere strøm, og det er ligeledes sværere for fryseren at ramme den korrekte temperatur. I Beboer-app'en finder du brugsanvisningen. Oplever du problemer, skal du kontakte fabrikanten Blomberg på telefon 70 80 87 77.

Udskiftning af diverse

Det påhviler dig som lejer, selv at udskifte samt afholde udgifter til pærer i f.eks. emhætte, ovn, skuret, røgalarm og termostater.



Vaskemaskine

Undgå sur lugt i vaskemaskinen ved at lade lågen stå på klem efter hver vask, så restvand kan fordampe. Kør en kogevask en gang om ugen – gerne med håndklæder eller klude – for at holde maskinen ren. Husk også at rengøre sæbeskuffen og gummilisten regelmæssigt. I Smart Beboer app'en finder du brugsanvisningen. Oplever du problemer, skal du kontakte fabrikanten.

Tørretumbler

Der kan kun installeres kondensørretumbler i din bolig. Der følger en manual med ved køb hvor du kan læse nærmere om hvordan du tømmer beholderen ud efter hver tørring og tømme den for kondensvand. Tøm fnugfilteret efter hver tørring. Bundfilteret kan tages ud, skylles under bruseren og tørres natten over, før det sættes tilbage. I Smart Beboer app'en finder du brugsanvisningen. Oplever du problemer, skal du kontakte fabrikanten.

Vedligeholdelse af gulve

Gulvene i din nye bolig vedligeholdes bedst, hvis du rengør med en hårdt opvredet klud og en mild universal rengøring.

Gulvvarmen

Sørg for at indstille gulvvarmen rigtigt, sikre at ventilationen kører og gøre rent jævnlige. På denne måde passer du bedst på dig selv og din nye bolig.



HVEM STÅR BAG DIN BOLIG?

Værd at vide

Projektudvikler

Maycon A/S
Tlf. 55 77 01 00
www.maycon.dk



Bygherre/Udlejer

Grøndals Have - Haslev ApS
Gedebjergvej 5, 4700 Næstved

GRØNDALSHAVE
En grøn oase i Haslev

Totalentreprenør

Adelborg Entreprise Aps
Industriholmen 61A
2650 Hvidovre



Udlejning

EDC Poul Erik Bech Næstved
Tlf. 55 78 66 00
www.edc.dk



Maycon A/S

Tlf. 55 77 01 00
www.maycon.dk



KONTAKT

Du er altid velkommen til at kontakte os

Kontoret har følgende åbningstider: mandag til fredag: 10- 12

Du kan ringe på telefon 72 48 88 00

Ved akut skade

Benyt nummeret uden for vores åbningstider ved akutte skader, der kræver øjeblikkelig udbedring, såsom vandskade, manglende strøm, varme mv. som ikke kan vente til næste hverdag. Kontakt tlf. 72 48 88 00 og tast 9.

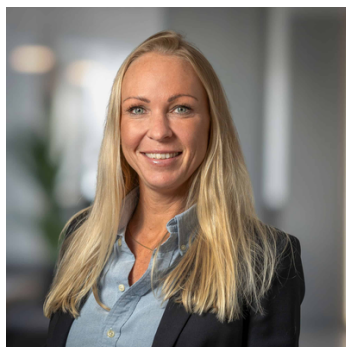


Venlig hilsen
Team Grøndals Have



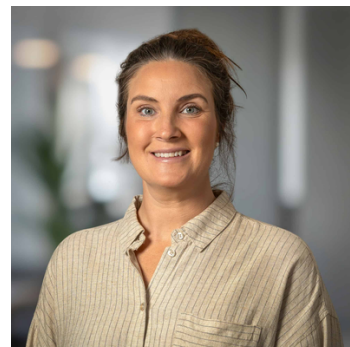
Malthé Hansen

Salgs- og udlejningschef
mah@maycon.dk



Mette Fosdal

Administrativ koordinator
mef@maycon.dk



Danielle Erbs-Hansen

Fællesskabs konsulent
das@maycon.dk

