Smediehøj

Generel Information

Dato: 1. oktober 2026

Indledning

Grundejerforeningen Smediehøj er et velfungerende seniorbofællesskab. Ang. formål, se vedtægter § 2. Foreningens ansvar er, at vedligeholde foreningens fællesområde og sikre en fornuftig drift og vedligeholdelsesstand af vores fælleshus, Smedien. Foreningen varetager desuden driften af fælles TV grundpakke og IT.

Det gode naboskab har højeste prioritet. Der udvises hensyn til hinanden og man hjælper hinanden i størst muligt omfang. Vi ønsker, at alle bidrager til fællesskabet, således at ekstern bistand begrænses.

Det er vores ønske, at der tilstræbes den mest miljøvenlige løsning ved udførelse af opgaverne i foreningen.

Det tilstræbes, at alle beboere i foreningen har indflydelse og deltager aktivt i fællesskabet og dets opgaver

Nedenfor er beskrevet de aftaler og regler, der er gældende for fællesskabet og som ikke er beskrevet i vedtægter og husorden.

Fælleshuset Smedien

Smedien består af en sal og et værelse, hvor 2 personer kan overnatte. For anvendelse og vedligeholdelse heraf gælder:

Smedien kan benyttes af foreningens medlemmer til fællesmøder og andre fælles aktiviteter. Booking sker ved notat på kalenderen i Smedien.

Smedien kan lejes af foreningens medlemmer:

Leje af hele huset: Et døgn regnes fra kl 12 til kl 12 næste dag .Pris pr døgn 300 kr.
Der betales ikke leje af huset, når alle Smediehøjs beboere er inviteret
Salen alene kan lejes i 6 dagtimer for 100 kr.

Leje af værelse: Værelset kan lejes separat, hvis huset ikke er udlejet. Det koster 100 kr pr nat. Lejeperiode pr gang er maksimalt 3 døgn. Huset skal være tilgængeligt for Smediehøjs beboere mellem kl 10 og 17

Efter en lejeperiode afleveres det lejede i ryddelig og rengjort stand, incl gulvvask og rengøring af bad og toilet

Ved ethvert arrangement i salen skal havedøren være ulåst.

Foreningen har forlods reserveret Smedien Nytårsdag, 2. Påskedag, Sct. Hans aften, fødselsdag sidste fredag i august og første fredag i december, og Nytårsaften.

Lån af inventar
De hvide stabelstole, en wienerstige kun til indendørs brug og en teleskopstang må lånes til private formål. I kælderen forefindes tillige en udskudsstige som kan lånes til indendørs brug.

Såfremt Smedien ikke er udlejet må fryseren i depotet anvendes til privat formål i maksimalt 3 døgn. Varer skal mærkes tydeligt med navn og husnummer.

Nøgler
Alle huse har kvitteret for 1 stk. nøgle til Smedien. Gæstenøgle til værelse og Smedien findes i værelset.
Til depotrummet eksisterer 1 stk. nøgle, som hænger i rummet. Depotrum må som udgangspunkt ikke aflåses.
Nøgler til boilerrum (3 stk.) administreres af bestyrelsen.

Vedligeholdelse af Smedien
Alle beboere, indgår i en turnusordning af en måneds varighed, i denne periode kaldet smedene.

Smedene sørger for det løbende tilsyn af huset og indkøb til fællesmøder, samt til den daglige drift af Smedien.

Smedene sørger for, at huset fremstår i ryddelig og rengjort stand, evt. med ekstern hjælp inden overdragelsen ved månedsskiftet til nye smede. Hovedrengøringsopgaver udføres på ”Fælleshusdage” under ansvar af bestyrelsen. Månedens smede er ansvarlige for oprydning/rengøring efter foreningens arrangementer

Opvaskemaskinen er en professionel maskine med hurtige programmer, som kræver **professionelle tabs**, som opløses hurtigt. Det bemærkes, at der skal anvendes **groft salt**.

OBS! Hvis symbolet bliver ved at lyse efter påfyldning af salt, køres der nogle opvaske og der lægges besked til andre om, at der er påfyldt salt. Efter nogle opvaske, tages saltdækslet af og der røres i saltmassen, således at flyderen, der registrerer om der mangler salt, atter frigøres. Flyderen kan komme i klemme mellem saltkorn og underlag, og derved give en fejlvisning.
Når der påfyldes salt, skal man sørge for, at der ikke ligger saltrester omkring gummipakningen til skruelåget, hvorfor låget ikke lukker ordentligt, hvilket kan give fejl i dosering af salt.
Af hensyn til at undgå aflejring af kalk i slanger og ventiler i maskinen, køres et program igennem ca. hver anden måned, med mindre maskinen har været i brug til almindelig opvask.
Denne vedligeholdelse af maskinen påhviler bestyrelsen.

Vinduerne pudses af en vinduespudser, udvendigt 4 gange årligt, indvendigt 2 gange årligt.

Boligerne

Vejledning for betjening af varmeanlæg
I udhuset er installeret varmtvandsbeholder og fjernvarmeanlæg. Der er på enkelte ventiler påhæftet nogle farvede ”nøgleringe”. Disse er de eneste, der bør betjenes af bruger. Det bemærkes, at disse nøgleringe i nogle af husene er forsvundet gennem årene.

Rød: Hovedstophaner for fjernvarme
Når det sorte/røde håndtag står parallelt med rør, er der åbent for vandgennemstrømning. Når håndtaget står på tværs af rør, er der lukket for vandgennemstrømning.

Sort: Hovedstophaner for varmt og koldt brugsvand
Når det sorte håndtag står parallelt med rør, er der åbent for vandgennemstrømning. Når håndtaget står på tværs af rør, er der lukket for vandgennemstrømning.

Grøn: Ventilen bestemmer temperatur på varmt vand
Ventilen er indstillet på 4, ca. 55 grader, og bør ikke røres.

Hvid: Ventilen bestemmer fremløbstemperatur i gulvvarmeslanger
Ventilen er indstillet på 4, ca. 40 grader og kan skrues op til *max.* 6 efter behov. Ventilen kan ved bortrejse i længere perioder indstilles på ½-1.

De monterede termostater oplyser om tilløbs- og tilbageløbstemperatur til Hillerød fjernvarme.
Der er monteret en varme-kaloriemåler til direkte afregning med Hillerød Forsyning (fjernaflæses).
Der er monteret en sort cirkulationspumpe, den er indstillet på 1-2 og er tændt hele året, men kan dog slukkes i de varme måneder.

Indstilling af rumtermostater på væggene inde i husene
Tryk indtil displayet blinker ”set”. Indstil den ønskede rumtemperatur. Efter indstilling vil termostaten automatisk returnere og vise aktuel rumtemperatur.

Vejledning for skift af batterier på rumtermostater
Brugte batterier fjernes ved at åbne batterikammeret på rumtermostatens højre side og nye isættes (batteri AAA). Rumtermostaten sættes til 27-28 grader og det tjekkes at lampen i udhuset - svarende til den rumføler man arbejder med - lyser rødt og at der står heat i rumfølerens display. Så er der forbindelse. Derefter sættes rumføleren til den ønskede temperatur.

Ved tvivl eller behov for vejledning kan bestyrelsen kontaktes
Elpærer til lamper i vindfang kan hentes hos foreningen, så længe lager haves.

Farveplan

Udvendigt:

Udhæng: Beck og Jørgensen B3 755 (Birke hvid) RAL 9010
Vindskeder, stern og udhuse: Beck og Jørgensen 755 (Marehalm) tonet som Gori 703 (mellem S4010-G70Y og S5010-G70Y)
Hoveddør: Dyrup 50 acryl 6251Gori 703 (Marehalm) (Mellem S4010-G70Y og S5010-G70Y) eller Beck og Jørgensen Cover-it 754, 4010 G 90 Y
Vinduer: Topcoat US-A35 RAL 9001
Limtræsbjælker: Nordsjø, Perfekt acryl. (Vanille) 2040. S0505-Y10R (wY1 10) NCS Edition 2 base BW wB36.37 w TY 93,5

Produktnavne kun vejledende. Ved behov for yderligere oplysninger kan bestyrelsen kontaktes.

Internet
Uregelmæssigheder i internetforbindelse meddeles bestyrelse.

Ved beplantning op ad naboejendom, kan dette udelukkende ske efter nabos samtykke.

Garager / carporte

Betaling af el for garager/carporte

1. **tilhørende hus nr. 1, 2, 3, 4, 6, 9, 10, 12, 13, 15, 16 og 17**
   Det samlede forbrug aflæses på bimåler nr. 6 i boilerrummet af bestyrelsen og betales med 1/12 pr. hus til foreningen. ***El må udelukkende bruges som lyskilde i udhus/carport.***
2. **tilhørende hus 5 og 14**
   Det samlede forbrug aflæses på bimåler nr. 5 i boilerrummet af bestyrelsen og betales af hus 5. Hus 14 afregner sit forbrug direkte til hus 5.
3. **tilhørende hus 8 og 11**
   Forbrug aflæses på egen måler.

Ved behov for yderligere el til f.eks. el-bil, el-cykel, el-værktøj og fryser er brugeren forpligtet til at installere egen måler.

Grønne områder

Hækkeklipning mm.
Større havearbejder udføres af en anlægsgartner.

Græsslåning
Græsset på fællesarealerne slås af 3 robotter. Foreningens plæneklipper og trimmer anvendes som supplement Maskinerne må KUN anvendes på fællesarealerne.

Mindre vedligeholdelse
Der afholdes 2-3 arbejds/havedage (formiddage) årligt, hvor lugning, mindre reparationer, rensning af brønde o.a. gennemføres af beboerne med en efterfølgende frokost. Vedligeholdelse af de grønne områder og havedagene planlægges af Grøn gruppe.

Beplantning mm. af fællesarealer
Ændring af fællesområdets fremtræden herunder beplantning skal godkendes af bestyrelsen eventuelt efter et fællesmøde.

Haveaffald
Der er opstillet 2 containere i et aflukke ved carportene, hvori almindeligt haveaffald kan bortskaffes. Containerne tømmes efter behov, hvorfor man skal give bestyrelsen besked når containerne er fyldte.

Snerydning
Alle kørearealer/parkeringspladser, samt arealet inkl. trappen foran Smedien og fortove foran boliger, ryddes af en ekstern leverandør.

Diverse

Fælles affaldssortering
Der er opstillet det nødvendige antal containere i et aflukke ved carportene. Der sorteres i forskelligt mærkede containere jvf. kommunens regler. Kommunen varetager tømning af disse.

Fællesarealer
Julebelysning opsættes inden 1. søndag i advent og nedtages inden udgangen af januar af de beboere der melder sig til opgaven.

Gavepolitik
Foreningen giver blomster til nye beboere og begravelse.

Pårørendeliste
Navn og telefonnummer på vores pårørende er distribueret til alle, til anvendelse i særlige tilfælde.

Håndværkerliste / Smediehøj	Referencer
VVS Allan Kristiansen & Sønner ApS Brunebjerg 11, 3400 Tulstrup, Hillerød Telefon 48 28 62 40 info@ak-s.dk	Div. VVS arbejder bl.a. styring til gulvvarme
EL Selskov Electric Høgevej 1, 3400 Tlf 48207300	Lisbeth
Bravida til vores terrænbelysning. Elektriker Max Sørensen Mob. 51371373	Bjarne
Henrik Axholt CVR 76376514 Tel 48 48 32 10 Tel 40 34 02 10	Kirsten H, Thorvald og Jan

Smediehøj

Generel Information

Dato: 1. oktober 2026

	Side 5
TØMRER Gribskov Aps v. Niels Sonne Larsen Mob: 30587282 Mail: gribskov@mail.com	. Bjarne og Jan
SNEDKER Anders Svendsen Tømrer- og snedkerfirma Kighusvænget 18, 3400 Hillerød Telefon 40 41 39 46 (48 26 01 46) anderssvendsen@mail.tele.dk	Anbefalet af Ole Rasmussen og Ulla Ross
FUGNING Gribskov Fuge ApS - Daniel E. Rosenkilde Stærevej 25 3200 Helsinge CVR-nr.: 40232591 Telefon: 2216 4002 der@gribskovfuge.dk	Jan, fugning vinduer og limtræsstolpe
MALER Janet Larsen ApS Ådalen 3 3400 Hillerød CVR: 40558691 TLF: 21497444 www.jlmaler.dk	Ulla R
ANLÆGSGARTNER Ulrik Schäfer Åhøjen 4, 3400 Hillerød Telefon 40 83 08 50 info@ag-us.dk	Lisbeth
SKILTE E-skilte ApS - Kongstedvej 2b – 4200 Slagelse Tlf.: 82 82 30 84 –	Jan: P og P-forbudt skilte

Generel Information

Dato: 1. oktober 2026

Mail: kundeservice@e-skilte.dk - Web: https://www.e-skilte.dk	Side 6
LÅSESMED Nordsjællands Låseteknik ApS Vølundsvej 9 3400 Hillerød Telefon 48 25 46 46 info@sikringnord.dk	Anvendt ved fælleshus
BYGNINGSFORSIKRING Gjensidige Forsikring, A.C. Meyers Vænge 9, 2450 København SV. CVR nr. 33 25 92 47. Tlf: +45 70 10 90 09 – www.gjensidige.dk	
FORSIKRINGSMÆGLER Söderberg & Partners Forsikringsmæglervirksomhed Danmark A/S Amaliegade 3-5 1256 København K. Sõderberg & Partners Tlf: 48170600 Heidi Gauger Mob: 48105160 Nicki Droszt Mob: 48105152	Bjarne
SNERYDNING Ebbe Dalsgaard Vejenbrødvej 45A 2980 Kokkedal Tlf. 49141720	