

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.

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. Værelset kan lejes separat, såfremt salen ikke er udlejet.

Et døgn regnes fra kl. 12.00 til kl. 12.00 næste dag. Pris pr. døgn, 200 kroner for hele Smedien. Salen kan lejes i 6 dagtimer for 100 kroner. En overnatning i værelset koster 50 kroner. Huset skal være tilgængeligt mellem 10.00 og 17.00. Lejeperiode pr. gang er maksimalt 3 døgn. Der betales ikke leje af huset, når alle Smediehøjs beboere er inviteret.

Efter leje afleveres Smedien i ryddelig og rengjort stand.

Ved ethvert arrangement i salen skal havedøren være ulåst.

Foreningen har forlods reserveret Smedien Nytårsdag, 2. Påskedag, Sct. Hans aften, 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 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 boilerum (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 forinden overdragelsen ved månedsskiftet til nye smede. Hovedrengøringsopgaver udføres på "Fælleshusdage" under ansvar af vedligeholdelsesgruppen.

Månedens smede er ansvarlige for oprydning/rengøring efter foreningens arrangementer.

Det bemærkes, at der anvendes **groft salt** og specielle tabs til opvaskemaskinen - Sun Tabs. Disse tabs skal bestilles hos kassereren i foreningen..

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 vedligeholdelsesgruppen.

Vinduerne pudses af en vinduespudder, 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.

Specielt vedrørende udvendig vedligeholdelse af boligerne

Vedligeholdelsesgruppen kan bistå den enkelte husejer med følgende:

- indhente tilbud på udvendige vedligeholdelses opgaver
- sikre arbejdets udførelse

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 boilerummet 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 boilerummet 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

Hækkeklipping mm.

Større havearbejder udføres af en anlægsgartner.

Græsslåning

Græsset på fællesarealerne slås i fællesskab. Foreningens havetraktor, samt plæneklipper og trimmer anvendes. Maskinerne må KUN anvendes på fællesarealerne.

Mindre vedligeholdelse

Der afholdes ca. 6 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

<u>Håndværkerliste / Smediehøj</u>	<u>Referencer</u>
VVS Varme- og VVS Teknik ApS v/Michael B. Nielsen, Grønlunds Allé 18, 2610 Rødovre Telefon 28 19 60 40 michael@nogvvs.dk	Oprindelig installatør af vores fjernvarmeanlæg
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
Harløse VVS Harløsevej 172 3400 Hillerød Telefon 48 25 04 49 vvs@harloesevvs.dk	Div. VVS arbejder bl.a. styring til gulvvarme
EL Visionel ApS Autoriseret Elinstallatør Hørsholm Midtpunkt 220, 2970 Hørsholm Telefon 45 57 06 36 Info@visionel.dk	Reparation af vores belysning på fællesareal
BB El-Service ApS Vrålyngen 4 A, 3540 Lyngby Telefon 48 18 64 94 post@bb-el.dk	Lys i vores carporte v/Ole

<p>TØMRER Ccp Byg IVS v/Christian Pedersen Telefon 21 68 03 50 (22 33 80 87) c.c.w.ped@gmail.com</p> <p>Tømrermester Henrik Kryger Nielsen Thorsvang 2, 3400 Hillerød Telefon 20 31 49 67 splinten@godmail.dk</p> <p>SNEDKER Anders Svendsen Tømrer- og snedkerfirma Kighusvænget 18, 3400 Hillerød Telefon 40 41 39 46 (48 26 01 46) anderssvendsen@mail.tele.dk</p> <p>MALER CSC Malerfirma ApS v/Morten Fiskerbakken 12, 3250 Gilleleje Telefon 21 69 18 88 (48 36 18 87) morten@csc-malerfirma.dk</p> <p>ANLÆGSGARTNER JDT Havepleje & Anlæg v/ Jørgen Dahl Thomsen Meløsevej 33, 3320 Skævinge Telefon 40 17 87 95 (48 28 48 00) info@vejvedgaard.dk</p> <p>Ulrik Schäfer Ånhøj 4, 3400 Hillerød Telefon 40 83 08 50 info@ag-us.dk</p> <p>SKILTE Brovang Aps Skilte & Serigrafi www.brovang-skilte.dk</p> <p>LÅSEMED Nordsjællands Låseteknik ApS Vølundsvej 9 3400 Hillerød Telefon 48 25 46 46 info@sikringnord.dk</p> <p>FORSIKRINGSMÆGLER Nordflex Internationale Forsikringsmæglere A/S Telefon 48 10 51 56 og 40 88 64 50 sd@nordflex.dk Forsikringsselskab: Alka/Tryg</p> <p>SNERYDNING Ebbe Dalsgaard Vejenbrødvej 45A 2980 Kokkedal Tlf. 49141720</p>	<p>Efterser vores tage</p> <p>Har bygget de 2 sidste carporte</p> <p>Anbefalet af Ole Rasmussen og Ulla Ross</p> <p>Har malet vores vindskeder, stern, vinduer . 2015/ 2016</p> <p>Tekst på postkasser</p> <p>Anvendt ved fælleshus sept. 2016</p>
--	--