

Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

Håndbogen 2023



INDHOLDSFORTEGNELSE

1 INDLEDNING	4
1.1 Generalforsamling og bestyrelse	4
1.2 Foreningens område	4
2 GRUNDEJERFORENINGENS ØKONOMI	6
2.1 Regnskab	6
2.2 Kontingent	6
3 VEDLIGEHOLDELSE AF FÆLLESOMRÅDERNE	7
3.1 Havedage	8
3.2 Genbrugsplads	8
3.3 Snerydning	8
3.4 Gade- og husnummerbelysning	8
4 BRUG AF VEJE OG FÆLLESAREALER	10
4.1 Trafik	10
4.2 Fællesarealer	10
4.3 Benyttelsen af legepladser	11
4.4 Hjertestarter	11
4.5 Husdyr	11
5 EJENDOMMENES UDSEENDE	13
5.1 Servitutter og deklaration på husene	13
5.2 Ændring af eksisterende hus, carport, udhuse og plankeværker	14
5.2.1 Fremgangsmåde i forbindelse med bygningsmæssige ændringer	14
5.2.2 Ændringer, som ikke kræver godkendelse	14
5.3. Ekstra ovelys	15
5.4. Ekstern TV-antenne, parabol og lignende	15
5.5. Ændringer ved energibesparende foranstaltninger	15
6 UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE OG FARVER	29
6.1 Mahognifacader og sternbrædder på udhuse og carporte	18
6.2 Eternit- stern på husets tagudhæng (lodrette flader langs taget)	18
6.3 Eternit-underside af tagudhæng	18
6.4 Skunkbrædder (smalle lodrette flader under tagudhæng) og vandfaste spånplader på udhuse og carporte	18
6.5 Bærende rem (den gennemløbende massive træbjælke under tagudhængen)	18
6.6 Bjælker og spær i udhuse og carporte	18

6.7 Trykimprægnerede brædder på udhuse, carporte og hegnsflader	19
6.8 Udvendige hvide betonmure	19
7 FORENINGENS KABEL TV	20
7.1 TV-forsyning	20
7.2 Bredbåndsopkobling via antennestikket	20
7.3 Generelle regler	20
7.4 Hvad må man – hvad må man ikke	21
7.5 Fritagelse for tilslutning til det fælles kabel TV-anlæg	21
7.6 Praktisk information	22
8 PRAKTISKE RÅD TIL HUSEJERNE	23
8.1 Varmtvandsanlæg	23
8.2 Tag	23
8.3 Tagkroner på betongavlne	23
8.4 Tørretumblere	24
8.5 Hovedstophane	24
8.6 Kloak- og rørsystemet	24
8.6.1 Skader	24
8.6.2 Tilstopning	25
8.6.3 Rotter og mus	25
8.6.4 Fugt under huset	26
8.6.5 Indvendige afløb	27
8.7 Brændeovne	27
8.8 Postkasser	28
9 KRIMINALPRÆVENTION OG INDBRUDSSIKRING.	29
10 YDERLIGERE MATERIALE	30

1 INDLEDNING

Håndbogen er beregnet for beboere i Hørsholm Gårdhuse. Den indeholder praktisk information, gode råd og anbefalinger samt egentlige regler som du som grundejer skal overholde. Foreningens regler er vedtaget på generalforsamlinger og markeret med fed.

Håndbogen omhandler forhold af varig karakter. Den er din guide til, hvordan du vedligeholder dit hus og i øvrigt deltager i fællesskabet i Hørsholm Gårdhuse.

Sammenholder du håndbogen med foreningsvedtægterne, deklARATIONEN, byplanvedtægten, det særlige regelsæt om ejendommenes udseende og referater fra generalforsamlinger er du godt informeret.

Det er vigtigt, at gode råd og ideer af fælles interesse videregives til bestyrelsen, som så kan træffe beslutning om optagelse i håndbogen til gavn for alle medlemmer.

Foreningens hjemmeside på www.hoersholmgaardhuse.dk bruges til at videreformidle disse informationer og til at skabe en bedre og enklere kommunikation i vores bebyggelse.

1.1 Generalforsamling og bestyrelse

Foreningen afholder hvert år generalforsamling i marts måned.

Det er kutyme, at bestyrelsen udsender foreløbig dagsorden til generalforsamling i januar. I forbindelse hermed oplyser bestyrelsen endelig dato for fremsendelse af forslag til behandling på generalforsamlingen.

Efter generalforsamlingen udsendes referat heraf samt en oversigt over konstitutionen og de enkelte bestyrelsesmedlemmers ansvarsområder.

Bestyrelsen kan kontaktes på mail-adressen mail@hoersholmgaardhuse.dk.

1.2 Foreningens område

Området består af 90 huse og et fællesareal på ca. 15.000 kvadratmeter. Der er 19 huse på 194 m² medens resten er på 169 m². Husene er principielt ens, men forekommer dog i mange forskellige variationer, idet nogle har indgang i husets "køkkenside", andre i den modsatte, spejlvending forekommer på den

anden led og endelig kunne de, som i sin tid købte før husene var færdigbyggede, få egne indvendige ønsker opfyldt.

Området er naturligt opdelt i to områder, fordi det har to indfaldsveje. Disse omtaler vi som henholdsvis øvre og nedre stamvej, idet benævnelserne relaterer sig til terrænhøjden.

De to områder er forbundet med en intern gangsti, som foreningen har anlagt i 1985 mellem række 9 og 10 og videre ud til Højmosen ved række 13. Alle andre interne fortove og veje er offentlige.

Husnumrene blev oprindeligt givet efter filosofien om, at hver husrække og hvert hus har et nummer, med en bindestreg i mellem. Række 5, husnummer 2 hed således nummer 5-2. Efter en revision af postloven for en del år siden måtte der ikke findes bindestreg i husnumre, det løstes ved at fjerne bindestregen. Så hus nr. 2 i række 5 hedder nr. 52 og så fremdeles.

Øvre stamvej giver adgang til rækkerne 1 til 12, medens nedre stamvej indeholder rækkerne 13, 14 og 15. Antallet af huse i de enkelte rækker varierer fra 3 til 10. Specielt er det, at rækkerne 13 og 14 i virkeligheden er en lang række, og at række 15 er opdelt i to bebyggelser.

Fællesområdet er matrikelmæssigt et sammenhængende område, idet de grønne arealer er kædet sammen af smalle jordstykker langs husene og mindre opholdsarealer ind i imellem husrækkerne. Den store græsplæne mellem delområderne kalder vi "fodboldbanen", og lige nord for den ligger "Pileskoven".

Pileskoven er indrettet til legeplads, og området må ikke benyttes til andet.

2 GRUNDEJERFORENINGENS ØKONOMI

Vedligeholdelse af fællesområderne og betaling af Kabel TV varetages af Grundejerforeningen, og disse to udgifter tegner sig for størstedelen af foreningens driftsudgifter.

Vedligeholdelsen af fællesområderne er baseret på en flerårig aftale med et gartnerfirma. Dette suppleres med vedligeholdelsesarbejde udført af grundejerne på de 2 årlige havedage.

2.1 Regnskab.

Regnskabsåret følger kalenderåret. Da kontingentet indbetales i april måned, afsættes der i budgettet et beløb svarende til driftsudgifterne i næste regnskabsårs første kvartal. Regnskabet sættes op efter kontant-princippet, dvs. driftsregnskab med indtægter og udgifter og status med aktiver og passiver. Inventar nedskrives til en værdi af 0 kr. ved anskaffelsen.

Bilag gemmes efter bogføringsloven i 5 år, hvorefter disse makuleres.

2.2 Kontingent.

Kontingentet fastsættes på generalforsamlingen og forfalder til betaling den 1. april, med sidste frist for indbetaling den 30. april.

Bestyrelsen søger til stadighed at simplificere indbetalingsmåden. Efter generalforsamlingen udsendes kontingentopkrævning via e-mail med anvisning af betalingsmåde.

Betaling foretages via en bankoverførsel til grundejerforeningens bankkonto – reg.nr. 5013 og kontonummer 1274958. Der angives som meddelelse til modtageren VH+husnummer, f.eks. for nummer 99: VH 99.

Ved indbetaling efter fristen pålægges et gebyr på 100 kr. for hver påmindelse af restance. Kontingentet kan efter fornyet påmindelse inddrives ved retslig inkasso for restantens regning.

3 VEDLIGEHOVELSE AF FÆLLESOMRÅDERNE

Foreningen har flerårig aftale med et gartnerfirma, der varetager den almindelige vedligeholdelse af fællesarealerne, omfattende græsslåning, hækkklipping, ukrudtsbekæmpelse, og beskæring af buske og træer.

Konkret drejer det sig om

- Slåning af alle græsarealer og skråninger
- Klipping af bøgehækken og ligusterhækken langs Højmosen
- Klipping af bebyggelsens interne hække (placeret på husenes bagside) på ydersiden til fortove og til fællesarealer samt skelbeplantningen mod Hjortevej
- Klipping af busketter ved indkørslen af øvre stamvej
- Klipping af randbeplantningen mod Usserød Kongevej og Kokkedalsvej
- Klipping af busketter ved af siden af fodboldbanen og Pileskoven
- Lugning for vildskud, ukrudt og selvsåede vækster i busketter og plantebede på fællesarealerne og i bøgehækken langs Højmosen.

Reglerne for klippingen af de interne hække er

- Foreningens gartner forestår hvert år den vedligeholdende klipping af hækkene på yderside og top.
- Hækkene klippes normalt i en højde af max. 180 cm – og i anden højde hvis det forinden er aftalt skriftligt med bestyrelsen
- Hækkene klippes i siden til græskant/fortovs-flisebelægning
- Hækkene skal have en størrelse, som gør det muligt for gartneren at udføre klippingen uden særlige hjælpemidler og/eller stige.
- Husejeren kan efter skriftlig henvendelse til bestyrelsen selv varetage den vedligeholdende klipping, på betingelse af at husejeren rent faktisk holder hækken pæn og i normal størrelse.
- Husejeren varetager selv den løbende oprensning for selvsående buske/træer og for ukrudt og efeu på jorden
- Husejeren varetager selv grundbeskæring af tykke stammer/grene
- Husejeren varetager selv evt. nyetablering af hækken. Det bør som udgangspunkt ske med hækplanter, som svarer til de øvrige i den pågældende husrække i form af den oprindelige dværgmispel (cotoneaster dielsianus) eller bøg.

3.1 Havedage

To gange om året arrangerer foreningen "havedag", hvor medlemmerne på frivillig basis kan deltage i forskellige af bestyrelsen anviste aktiviteter på fællesområdet, som henholdsvis støtter og billiggør vedligeholdelsen. Endvidere kan eget grenaffald lægges ud til fjernelse ved foreningens foranstaltning. I muligt omfang koordineres indsatsen på havedagene med den særlige vedligeholdelse.

Et væsentligt element ved disse havedage er det sociale samvær. Det er en rigtig god ide at deltage i det praktiske arbejde, og har man ikke direkte mulighed for dette, skal det ikke forhindre nogen i at deltage i den mere sociale del af dagen.

"Forårs-havedag" holdes normalt i maj, mens "Efterårs-havedag" lægges i september eller oktober.

3.2 Genbrugsplads

Kommunens genbrugsplads har normalt åbent mandag – fredag kl. 6-18 og lørdag - søndag kl. 10-18. Ordningen er nærmere beskrevet på kommunens hjemmeside www.horsholm.dk.

3.3 Snerydning

Rydning af egne fortovsstykker og indkørsler påhviler de enkelte grundejere.

I 1980 overtog kommunen de fælles veje, som er klassificeret som "vinterklasse IV"; dvs. med laveste prioritering m.h.t. snerydning.

Der er afsat et lille beløb på budgettet til rydning af stien som forbinder de to delområder. Rydning foretages af gartneren efter samråd med bestyrelsen.

3.4 Gade- og husnummerbelysning

Den almindelige gadebelysning samt husnummerbelysningen vedligeholdes af kommunen gennem SEAS-NVE. I tilfælde af skade på husnummerlamperne bliver såvel pærer som lampekuppel udskiftet af energiselskabet. Fejlmelding foretages på web-siden udelys.seas-nve.dk/fejlmeld-vejbelysning/fejlmeld-nordsjaelland/. Bestyrelsen leverer nye tal til udskiftede lampekupler.

Reglen er at den enkelte grundejer er ansvarlig for, at husnummerlampen er synlig og let tilgængelig ved at holde beplantningen nede. Dette er et kommunalt krav, som bestyrelsen har garanteret overholdt. Det indebærer, at

lys og husnummer vil blive gjort synligt af bestyrelsen for den enkelte grundejeres regning, hvis henstillinger ikke fører til opretning af forholdet.

Om behov opstår, skal energiselskabet have uhindret adgang til redskabsskurene i forbindelse med tilsyn og vedligeholdelse.

4 BRUG AF VEJE OG FÆLLESAREALER

4.1 Trafik

Færdselsloven gælder på alle bebyggelsens veje.

Det er områdets særkende, at vi bor i et lukket kvarter uden gennemgående færdsel, hvilket skaber muligheden for et roligt og trygt miljø.

Hvor trygt der skal være i bebyggelsen, er derfor op til os selv som beboere. Beboerne og navnlig vore børn skal alle kunne færdes på veje og fortove i fuld tillid til, at man i det mindste i vort eget område er på sikker grund.

Bestyrelsen anbefaler, at hastigheden i vores område ikke er mere end 30 km i timen. Opmærksomheden henledes specielt på, at der er ubetinget vigepligt ved udkørsel fra veje, hvor man kører ud over fortov. Det drejer sig om vej 1, 2, 3 og 12 samt ved udkørsel langs med hus nr. 121.

Ifølge Færdselsloven og Hørsholm Kommunes regler må der ikke parkeres på gangstier, yderrabat og fortove. Det er altså forbudt at parkere med 2 hjul på fortovet.

Det kan godt give nogle udfordringer på vores smalle veje. Vær opmærksom på, at der ikke kan parkeres biler overfor hinanden i hver side af vejen. Det vil blokere for trafikken. Og vendepladserne er ikke beregnet til parkering.

Ifølge bebyggelsens deklARATION er al parkering med vare- og lastbiler mv. forbudt med undtagelse af på- og aflæsning.

4.2 Fællesarealer

Fællesarealerne er det rum, hvor alle beboere skal kunne opholde sig. For at det skal være en fornøjelse, er det vigtigt, at alle medvirker til, at området er indbydende og opfordrer til ophold.

Der er legepladser flere steder, en mindre boldbane midt i bebyggelsen, en petanquebane forenden af række 4 samt en grill-plads ved Pileskoven.

Reglerne er enkle.

Du skal efterlade fællesarealerne, så det er indbydende for de næste, der kommer, og du selv har lyst til at komme igen. Det vil sige at du, dine børn eller dine gæster ikke efterlader øldåser, flasker og andet affald på fællesarealerne.

Der må ikke spilles musik på fællesarealerne.

Grundejere opfordres til at gribe ind, når de ser, at andre udviser manglende respekt for disse få og enkle regler ved at henvende sig direkte til vedkommende eller deres forældre.

4.3 Benyttelsen af legepladser

Der er enkle **regler**.

Leg og ophold på Grundejerforeningens legepladser sker på eget ansvar. Det er til enhver tid forældrenes ansvar at holde deres børn under opsyn.

For at alle kan have glæde af legepladserne, må den enkelte beboer udvise hensyn og tolerance. Brug af legeplads og fællesarealer skal ske med mest mulig hensyntagen til de øvrige beboere.

Medbragte legeredskaber, cykler etc. skal fjernes, når man er færdig med at lege. Efterladte legeredskaber mv. kan fjernes uden varsel og uden ansvar for Grundejerforeningen.

Skader og defekter på legepladserne skal af sikkerhedsmæssige årsager anmeldes til Grundejerforeningens bestyrelse uden ugrundet ophold.

Hærværk og tyveri bliver politianmeldt.

Gæster skal følge samme regler som grundejerforeningens medlemmer.

4.4 Hjertestarter

Der er opsat en hjertestarter på væggen ved nr. 91 ud mod forbindelsesstien mellem de to stamveje. Det skulle gerne give ekstra tryghed i bebyggelsen.

Du kan melde dig som hjerteløber på hjertestarter.dk. Jo flere hjerteløbere – jo bedre bliver ordningen.

Foreningen sørger for finansiering af de årlige driftsudgifter til el, overvågning og service.

4.5 Husdyr

Der er ikke forbud mod at holde husdyr.

Der er **regel** om, at man ikke må holde muskel- eller kamphunde og blandinger af disse i bebyggelsen.

For at skabe det bedst mulige miljø grundejerne imellem opfordres hunde- og katteejere til selv at fjerne deres dyrs efterladenskaber. Ejere af husdyr bør også være opmærksomme på, at støjgener fra deres husdyr kan virke meget generende på naboer, der ikke selv holder husdyr.

5 EJENDOMMENES YDRE

Indholdet af dette kapitel om ejendommenes ydre og de udvendige farver beskrevet i kapitel 6 er samlet i særligt sæt af regler for bygningernes udseende, som er vedtaget med 2/3 flertal på generalforsamlingen den 7. marts 2023. Regelsættet kan findes på foreningens hjemmeside.

Eneste forhold, som er ændret siden generalforsamlingen, er at grundejere skal være opmærksomme på, at kommunen i tidligere sager om udvidelse af det bebyggende areal ved udvidelse af udhuse har afvist en sådan anmodning med henvisning til, at den tilladte byggemulighed allerede var fuldt udnyttet. Udnyttelsesgraden for bebyggelsen er i henhold til byplanvedtægten 0,25. Grundejere vil derfor blive anmodet om at søge råd hos kommunen om eventuelle tilbygninger er i overensstemmelse med byplanvedtægten. Desuden vil de blive anmodet om en udtalelse fra kommunen ved en anmodning til bestyrelsen om en udvidelse af det bebyggede areal.

5.1 Servitutter og deklaration på husene

I forbindelse med bebyggelsens etablering blev ønsket om at holde en stabil høj kvalitet i området understøttet af den tinglyste deklaration.

Det fremgår af deklarationen, at bygningernes udseende ikke må ændres uden de påtaleberettigedes samtykke. Det er Hørsholm Kommune og grundejerforeningen, der hver for sig har påtaleretten.

Tilsvarende er de enkelte ejere i henhold til deklarationen forpligtiget til at sikre den fornødne vedligeholdelse af facade, udhuse, hegn, gavle og tag samt tagrender og nedløb.

Deklarationen og byplanen for området kan hentes på grundejerforeningens hjemmeside www.hoersholmgaardhuse.dk.

Foreningen har som grundlæggende opfattelse, at grundejerne skal have størst mulig frihed til at indrette sig, under forudsætning af, at den oprindelige idé om stil, ordentlighed og rimelig ensartethed i materiale-, konstruktions- og farvevalg er tilgodeset. Det betyder, at der ikke må foretages afvigelser fra det originale materiale- og farvevalg.

Foreningen har derfor udarbejdet nedenstående uddybende **regler** om ejendommenes ydre fremtræden og vedligeholdelse, som grundejerne skal overholde.

Disse regler omfatter tag, facader, ydervægge, døre/vinduer, carport, skure, plankeværk og installationer på taget samt farvekode (se kapitel 6).

5.2. Ændring af hus, carport, udhuse og plankeværker

Reglen er, at ændringer kun kan finde sted, når det ikke væsentligt ændrer det ydre udseende. Materialer, konstruktioner, "linjeføring" og overfladebehandling skal være i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

5.2.1 Fremgangsmåde i forbindelse med bygningsmæssige ændringer

Ved ønske om ændringer kræves følgende:

- Projektet beskrives grundigt, inkl. med dimensioner, materialevalg, tegninger og evt. fotos, således at grundejerforeningen kan være sikker på, at ovenfor anførte hensyn er tilgodeset.
- Beskrivelsen og anmodning om projektets godkendelse sendes digitalt til grundejerforeningens bestyrelse på mail@hoersholmgaardhuse.dk.
- Anmodningen forelægges på førstkommende bestyrelsesmøde og bestyrelsens tilbagemelding sendes herefter digitalt til grundejeren

Det er grundejerens eget ansvar at sikre, at ændringer overholder det til enhver tid gældende bygningsreglement og BBR-regler. Det anbefales at konsultere kommunen forud i tvivlstilfælde.

5.2.2. Følgende ændringer kan foretages uden særskilt tilladelse

- Opsætning af markiser samt af screens på vinduer og rytterlyset. Det forudsættes, at de placeres så de ikke generer naboer, og at dugen og påmonterede skinner ikke skæmmer bebyggelsens samlede udtryk.
- Udskiftning af de fire ovenlys på taget med moderne ovenlys.
- Opsætning af skorstene, når de opfylder kravet til rimeligt ens udseende med de øvrige i bebyggelsen.
- Understøttelse af taghjørnet med en søjle.
- Udskiftning af tagfladerne over carport og udhuse.
- Fjernelse af støttestolperne i carporten efter behørig forstærkning af den bærende konstruktion.
- Opsætning af hegn, plankeværk og skillerum inde i carporten.

5.3 Ekstra ovenlys

Reglen er, at opsætning af ekstra ovenlys på taget skal forelægges bestyrelsen med beskrivelse af placering mv.. Det forudsættes, at ekstra ovenlys vil være identisk med de fire øvrige.

5.4 Ekstern TV-antenne, parabol og lign.

Reglen er, at opsætning af ekstern TV-antenne, parabol og lign. skal forelægges bestyrelsen til godkendelse.

5.5 Ændringer ved energibesparende foranstaltninger

Der er i bebyggelsen gode erfaringer med at opnå væsentlige energibesparelser ved overgang fra el-varme til fjernvarme og ved udskiftning af alle glaseruder til højklassificerede energiruder. Dette ændrer ikke det ydre udseende og er dermed ikke omfattet af deklARATIONEN.

Reglen er, at opsætning af **varmepumpe** med placering på taget skal forelægges bestyrelsen. Der er i den forbindelse følgende **regler** for installationen

- Varmepumpens eksterne enhed må i fysisk udstrækning være af mindre størrelse.
- Den eksterne enhed skal placeres op mod den endevæg til rytterlyset, som ligger længst væk fra naboer. Udenom skal placeres en trækasse med lameller, som passer til den eksterne enheds begrænsede størrelse og i samme farve som mahognifacaden på endevæggens rytterlys.
- Varmepumpen må ikke kunne give støjproblemer for naboer. Den offentlige miljøregel er, at anlæg max. må give anledning til en støjbelastning på 35db(A) i skel til nabobeboelse.

Reglen er, at opsætning af **anlæg med solceller/solpaneler** på taget skal forelægges bestyrelsen med nærmere beskrivelse af anlæggets placering mv. Der er i den forbindelse følgende **regler** til installationen

- Solpanelerne skal placeres med en hældning på max. 15 grader og med max. 40 cm fra panelets øverste kant inkl. monteringsstativ over eksisterende tag.
- Solpanelerne skal placeres med mindst 2 meters afstand fra alle tagkanter.

- Solpanelerne skal placeres med mindst 1 meters afstand til naboehuses skel.
- Solpanelerne kan, hvis de placeres fladt på taget, dvs. uden hældning, placeres med mindst 50 cm afstand til alle tagkanter og 50 cm til naboehuses skel.
- Solpanelerne skal fremstå sorte og må ikke kunne give genskinsproblemer for naboer.
- Anlæggets el-inverter skal placeres diskret og må ikke kunne give støjgener for naboer. Den offentlige miljøregel på støjbelastning på max. 35 db(A) gælder også her.

Installationen må ikke have bygningsmæssige konsekvenser for naboehuse.

Reglen er, at **efterisolering af tag og facader**, som vil udløse konstruktive ændringer, skal forelægges bestyrelsen.

6 UDVENDIG VEDLIGEHOJDELSE OG FARVER

I henhold til tinglyst deklaration er ejerne af husene i bebyggelsen forpligtet til at vedligeholde husene på en sådan måde, at bebyggelsen ikke ændrer udseende.

Bestyrelsen har derfor udarbejdet en vedligeholdelsesvejledning med uddybende regler om de farvenuancer, som skal anvendes for at sikre bebyggelsens ensartede præg.

Reglen er, at man skal overholde de af bestyrelsen anviste udvendige farvekoder. De omfatter både hus og træværk, herunder også skure og hegn.

Foreningen vil kun tillade farveændringer inden for de givne farvekoder, når en sammenhængende bebyggelse i form af en hel husrække er enige heri og er enige om det nye farvevalg.

Farvenuancerne er angivet i det internationale kodesystem, som alle farvehandlere i dag anvender. En samlet oversigt – farveskema – kan hentes på hjemmesiden. Herudfra kan den enkelte husejer selv vælge, hvilken farvehandler og malingskvalitet, man ønsker at anvende.

Grundejerforeningen har fået tilbudt prisrabatter fra flere farvehandlere i området. Disse er udsendt til grundejerne direkte, ligesom de kan ses på hjemmesidens interne opslagstavle.

6.1 Mahognifacader og sternbrædder på udhuse og carporte

Påstrygning af en transparent træbeskyttelsesolie med 10 % Redwood eller tilsvarende vandbaseret træbeskyttelse. Farveskema nr. 7.

Afrensning for snavs med stiv børste, evt. afvaskning med almindeligt vand.

Fedtede partier kan afvaskes med en grundrens. Grønalg-belægnings på sternbrædder fjernes med en algefjerner eller højtryksrens.

Ved nyligt afslebne facader kan man vælge at reducere farvetilførslen yderligere.

Anvendelse af en ren farveløs olie eller vandbaseret træbeskyttelse giver ikke nogen beskyttelse mod lysets nedbrydning af træet.

Såfremt sternbrædder på udhuse og carporte udskiftes med trykimprægneret træ, påstryges en heldækkende træbeskyttelsesolie 100 % Redwood eller tilsvarende vandbaseret træbeskyttelse. Det samme gælder for lamelkassen til en varmepumpe monteret ved rytterlyset.

6.2. Eternit-stern på husets tagudhæng (lodrette flader langs taget)

Påstrygning af grøn maling med farvenuancen NCS S 6010-G10Y. Farveskema nr. 1.

Afrensning med en grundrens.

6.3 Eternit-underside af tagudhæng

Påstrygning af hvid maling med farvenuancen NCS S 0500-N. Farveskema nr. 2.

Afrensning med en grundrens.

6.4 Skunkbrædder (smalle lodrette flader under tagudhæng) og vandfaste spånplader på udhuse og carporte

Afhængig af husrækkens farve påstrygning med:

Gule husrækker - maling med farvenuancen NCS S 2050-Y20R. Farveskema nr. 3.

Røde husrækker - maling med farvenuancen NCS S 4050-Y80R. Farveskema nr. 4

Grønne husrækker – maling med farvenuancen NCS S 6010-G50Y. Farveskema nr. 5.

Afvasning med en grundrens.

6.5 Bærende rem (den gennemløbende massive træbjælke under tagudhængen)

Påstrygning af grøn maling med farvenuancen NCS S 7010-G10Y. Farveskema nr. 6.

Afvasning med en grundrens.

6.6. Bjælker og spær i udhuse og carporte

Bjælker påstryges sort træbeskyttelsesolie eller tilsvarende vandbaseret træbeskyttelse.

Spær påstryges transparent træbeskyttelsesolie med 10% Redwood eller tilsvarende vandbaseret træbeskyttelse. Farveskema nr. 8.

Ved opfriskning af bjælker og spær kan anvendes farveløs. Farveskema nr. 9.

Afrensning for snavs med en stiv børste. Eventuelle algebelægninger fjernes med algefjerner eller højtryksrensning.

6.7 Trykimprægnerede brædder på udhuse, carporte og hegnslader

Påstrygning af transparent træbeskyttelsesolie eller tilsvarende vandbaseret træbeskyttelse som er imprægneringsgrøn – farvekoden er NSC S 6010-G50Y. Farveskema nr. 10.

Afrensning for snavs med en stiv børste eller højtryksrensning. Eventuelle algebelægninger fjernes med en algefjerner.

Brædder, der tidligere er påstrøget en herfra afvigende nuance, skal ved førstkommande lejlighed påstryges en heldækkende træbeskyttelsesolie med den anførte farvenuance.

6.8 Udvendige hvide betonmure

Påstrygning med hvid murmaling med farvenuancen NCS S 0500-N. Farveskema nr. 11.

Afvaskning med en grundrens. Derudover kan det være nødvendigt at behandle overfladen med algefjerner eller foretage højtryksrensning for at sikre den fornødne holdbarhed.

7 FORENINGENS KABEL TV

7.1 TV-forsyning

TV-forsyningen i bebyggelsen sker via husets to tv-stik, som er koblet op til grundejerforeningens fælles kabel-anlæg.

Grundejerforeningen har indgået aftale om levering af TV-grundpakken fra YouSee. Den aktuelle kanaloversigt kan hentes på web-siden kundeservice.yousee.dk.

Såfremt man ønsker at modtage yderligere tv-kanaler kan dette ske ved at indgå en privat individuel aftale med YouSee. Disse kanaler vil ligeledes kunne hentes via husets tv-stik, men der skal bestilles særlig kort og kortlæser til hvert af husets TV.

Grundejerforeningen betaler abonnement for den fælles grundpakke fra YouSee til alle husstande. Ligeledes betales vederlag til COPYDAN i overensstemmelse med kulturministeriets bekendtgørelse herom. Disse betalinger opkræves som en del af det årlige kontingent. Den enkelte grundejer betaler selv DR licensen og tilkøb af yderligere kanaler.

7.2 Bredbåndsopkobling via antennestikket

Over foreningens kabelanlæg kan der etableres bredbåndopkobling til internettet og til telefoni.

Ønsker man at gøre brug heraf rettes henvendelse til YouSee eller en anden bredbåndsudbyder.

7.3 Generelle regler

Grundejerforeningen ejer det lokale kabelnet, som bliver eftersat, vedligeholdt og repareret af den eksterne medieleverandør YouSee.

Fællesanlægget består af de i jorden nedgravede kabler, de opstillede fordelere og kabler frem til og med antenne stikdåserne i husene.

Anlægget er et ældre sløjfeanlæg med coax-kabel, som løbende er opgraderet. Men anlæggets konstruktion giver visse begrænsninger i mulighederne for tilkobling/frakobling og i hastigheder.

På grund af denne konstruktion har hver husstand kun installeret to antennestik. Det er muligt at sætte et såkaldt T-stik i hvert antennestik, således at kapaciteten herved fordobles.

Ønskes flere enheder tilsluttet, eller ønskes ekstra antennestik/computerstik installeret, skal dette ske ved henvendelse til YouSee. Aktuelt henviser Yousee til Dansk Kabel TV, som kan kontaktes på 69121212.

Bliver de bestående antennestik beskadiget, har den enkelte husejer pligt til at få dem repareret af YouSee, så der ikke kan ske forringelser af de omliggende huses modtagelsesvilkår.

Installation af uautoriserede stik vil omgående medføre forringelse af TV- og internetsignaler hos de omkringliggende grundejere. Ved en eventuel overtrædelse vil foreningen foranledige fejlen udbedret af vores medieleverandør, og der vil blive rejst krav over for den pågældende husejer om dækning af udgifterne.

7.4 Hvad må man – hvad må man ikke

Reglerne er altså klare.

Man må

- Koble to TV på hvert antennestik med såkaldt T-stik.
- Koble trådløs computerforbindelse på antennestikket, direkte eller med T-stik
- Oprette flere faste stik til TV eller computer med brug af materiel og assistance fra YouSee

Det må man ikke

- Gøre indgreb i antennestikkene
- Undlade at få eftersat og repareret antennestik, der bliver beskadiget.

7.5 Fritagelse for tilslutning til det fælles kabelTV-anlæg

Grundejeren kan bede om fritagelse fra tilslutning til det fælles anlæg med et varsel på løbende måned + 1 måned

Reglerne er

- Grundejeren retter skriftlig henvendelse til Grundejerforeningens bestyrelse på mail@hoersholmgaardhuse.dk
- Bestyrelsen sørger derefter for, at en tekniker fra Dansk KabelTV afblænder husets 2 forsyningsstik. Teknikeren skal således have adgang til huset.
- Udgiften til teknikeren afholdes af grundejeren og vil typisk udgøre 1500 kr.
- Når den tekniske afblænding af forsyningsstik er gennemført reduceres med et rimeligt varsel husstandens kontingent med foreningens udgift til tv-grundpakken. Den udgør aktuelt ca. 2700 kr. på årsbasis pr. husstand.
- Ved reduktionen af kontingentet foretager bestyrelsen en modregning for den afholdte teknikerudgift.

Der skal gøres opmærksom på, at ved afblænding af husets forsyningsstik kan det ikke længere anvendes til internet og telefonforbindelse.

Endvidere skal gøres opmærksom på, at opsætning af ekstern TV-antenne, parabol og lign. skal forelægges bestyrelsen særskilt til godkendelse, jf. reglerne i afsnit 5.

7.6 Praktisk information

Er der fejl på signalet til TV eller internet ringes til YouSee på tlf. 70704040.

Ved fejl på anlægget af generel karakter, dvs. samme fejl hos flere grundejere, bør der også rettes henvendelse til bestyrelsens ansvarlige på området, jf. foreningens hjemmeside.

8 PRAKTISKE RÅD TIL HUSEJERNE

8.1 Varmtvandsanlæg

På grund af højt kalkindhold i vandet i kommunen kan varmvandsanlæggene kalke til, hvilket kan medføre øget energiforbrug i huset. Eventuel afkalkning bør foretages af kyndig håndværker. Der henvises i øvrigt til service manualerne for de enkelte anlæg.

8.2 Tag

Fladt tagpaptag er en god tagdækning og kan holde i mange år. For at sikre tagets levetid bør færdsel på taget begrænses. Der er ingen grund til at udskifte tagdækning, før det er nødvendigt! Husk at rense regnvandsbrønd for blade og mos.

Tagudhæng på havesiden har sat sig på nogle huse, således at den spids på udhænget, der rager ud ved stuevinklens hjørne, drypper. Dette kan medføre vandskade på udhænget. Firmaet Johan Christensen har i sin egenskab af bygherre på husene anvist en metode til understøttelse af dette udhæng. En del har fået en sådan understøttelse udført af professionelle og andre har selv udført understøttelsen med et godt resultat.



Fig 1. Eksempel på understøttelse af taghjørne

8.3 Tagkroner på betongavlene

Et antal husejere har valgt at beskytte tagkronerne med en metalinddækning, hvilket kan bevirke, at murene får sorte striber pga. regnvand. Forholdet kan afhjælpes ved en simpel modifikation af tagkronerne (zinkkanterne). Man kan tvinge pladerne lidt ud fra murfladen og udfylde samlingerne med f.eks. fugemasse eller en korkprop.

Beskyttes tagkronerne med tagpap, forekommer denne gene ikke.

Striberne på murfladerne, som er god grobund for alger, kan i øvrigt fjernes med vand og skurebørste.

8.4 Tørretumblere

Tørretumblere er én af de største brandårsager i moderne huse! Udluftningskanalen skal med mellemrum renses for støv og fnug, da kanalen ellers med tiden vil stoppe helt til med deraf følgende skade på tørretumbleren og et overdrevent elforbrug af samme. Endvidere kan der samles fugt i det støv og fnug, som sidder på indersiden af kanalen. Dette kan i værste fald trænge ud i tagkonstruktionen med deraf følgende skader.

Rensning kan lettest foretages ved at sænke en snor ned gennem kanalen og binde en passende børste samt endnu en snor i børstens anden ende nedefra. Børsten kan nu trækkes op og ned indtil kanalen er ren.

På mere moderne kondensørretumblere er det vigtigt løbende at rense fnugsien og derved spare på el-forbruget.

8.5 Hovedstophane

Hovedstophaner for vandet ind til husene er anbragt forskellige steder. Nogle steder findes den i carporten andre steder i det lille jordstykke uden for ejendommen ved siden af carporten. Det anbefales, at man finder den hovedstophane, der hører til ens hus, og sørger for, at den altid er tilgængelig. Det er faktisk således, at der mange steder er græs eller bed oven på hanen, hvilket må siges at være ret uheldigt, hvis uheldet skulle ske.

Hovedstopphanen kan lukkes med en såkaldt T-nøgle (20mm).

8.6 Kloak- og rørsystemet

8.6.1 Skader

Grundejerne skal selv betale for skader, som ligger inden for skel; mens kommunen har ansvaret for kloaksystemet uden for skel.

Denne ansvarsfordeling gælder også, selvom en skade inden for skel er en følgevirkning af skade eller tilstopning i den kommunale del af kloaksystemet.

På baggrund af det konstaterede omfang af skjulte rørskader mv. må det anbefales, at husforsikringen har udvidet rørskadedækning.

8.6.2 Tilstopning

I tilfælde af tilstopning har kommunen pligt til at rense kloakken helt op til henholdsvis regnvands- og gennemløbsbrønden, som ligger inden for skel. Gennemløbsbrønden er den store brønd foran huset, og regnvandsbrønden er placeret ved udhuset.

Tilstopning af kloakledningerne forekommer oftest pga. lange perioder uden regn efterfulgt af kraftige regnskyl. Hvis uheldet er ude, kontaktes NOVAFOS på tlf. 44 20 80 00.

8.6.3 Rotter og mus

Alle kan blive udsat for de klassiske skadedyr som rotter og mus.

Det kan anbefales at sætte musefælder op i udhuset om efteråret, når musene søger ind i husene (husk, de kan bedre lide nutella og rosiner end ost).

Rotter er en alvorligere sag. Der har desværre i de senere år været flere tilfælde af rotteindtrængning. Det er et stigende problem.

Det anbefales at få installeret en rottespærre i udløb ved skelbrønd og en rist i afløb ved carporten. Ligesom det anbefales at sikre tagnedløbet til regnvand med en rist og udluftningshætter med net.

Man bør endvidere sikre sig, at ens husforsikring dækker følgeskaderne af indtrængende rotter.

Konstaterer man rotter, skal man kontakte kommunens tekniske forvaltning med det samme. Det har man som husejer pligt til at anmelde. De vil sende professionelle ud for at vurdere, hvad der præcis skal gøres.

Anmeldelse til kommunen skal foretages digitalt på kommunens hjemmeside <https://www.horsholm.dk/borger/affald-kloak-og-miljoe/gener-fra-rotter-og-andre-dyr>.

Bestyrelsen ønsker samtidig at blive orienteret, så man om nødvendigt kan advare andre husejere.

Rotterne kommer typisk ind i huset gennem en svaghed i kloakrørene. Der er også set indtrængning, hvor rotter er kommet ind gennem den åbning, hvor hoved el-kablet går ind i husrækken. Ligesom de kan komme ind via et for stort gab mellem husenes fundament og træbeklædningen. Mus skal have 1 cm at komme ind på, rotter kun 2 cm.

Man kan derfor med fordel forhindre mus i at invadere huset ved at sætte et stykke solnet op mellem sokkel og det nederste bræt på facaden. Solnettet skæres i ca. 6 cm brede strimler og bukkes i v-form på langs og sættes derefter i spænd. Husk at overlappe de enkelte stykker da mus kan komme ind gennem meget små åbninger.

Det skal anbefales,

- at man ikke opbevarer madvarer i udhusene,
- at man undgår udendørs fodring af f.eks. katte,
- at man undgår overdreven fodring på fuglebrættet, som kan tiltrække rotter.
- at man ikke har kompostbunke i haven, da den både kan være skjulested og fødekilde for rotter.

8.6.4 Fugt under huset

Vi har i de senere år set mange store vandskader, som skyldes utætte vandrør og afløb i bryggers og badeværelserne – og sågar også rotteangreb.

I en del huse har man fået totalrenoveret disse rum. Men for alle andre er det vigtigt, at ens forsikring omfatter skjulte rør og forbindelser, da disse vandskader typisk er meget bekostelige.

Derfor - hold øje med vandforbruget og fugtgener !

Der kan gives følgende råd til konstatering af fugt under huset:

- Marmorgulvene misfarves, typisk med rødbrune pletter
- Lugtgener, muggen lugt i huset
- Misfarvning af trægulvene
- Fugtophobning i porebetonvæggene med løst tapet til følge



Fig 2. Utæt ballofix ventil



Fig 3: Misfarvning af marmorgulv

8.6.5 Indvendige afløb

For at en vandlås skal virke, skal der være vand i låsen. Husk derfor at fylde vand i afløb, som ikke bruges (eks. gæstebadeværelse).

Tilstoppede og ildelugtende afløb kan opleves, da flere af husets afløb, f.eks. i badeværelserne, har et svagt fald. Lugtgenerne og tilstopningerne kan fjernes ved at rense vandlåsene under afløbene.

Afløbet fra vaskemaskinen går direkte over til afløbet under bryggersvasken som nævnt ovenfor. Fra denne stikledning er der en forgrening til overløbet under varmtvandsbeholderen. Bliver vaskemaskinens stikledning stoppet til, vil der blive presset vand op under varmtvandsbeholderen, når vaskemaskinen pumper vand ud.

Husk - at man løbende skal have sine afløb coatet.

8.7 Brændeovne

Mange huse fik allerede i 70'erne brændeovne som supplerende energikilde. Disse ovne er teknologisk forældede. Der kan idag fås brændeovne, som har en meget højere virkningsgrad og langt mindre udslip af sundheds-skadelige partikler.

For at få færrest mulige gener i kvarteret er det vigtigt at følge miljøstyrelsens 4 enkle råd om korrekt fyring:

- **Tænd op i toppen af brændet.**

Læg to stykker brænde i bunden. Ovenpå stabler du pindebrænde i lag med luft imellem, så du kan tænde i den øverste del. Flammerne skal arbejde sig oppefra og ned.

- **Brug kun tørt træ.**

Vådt træ ryger for meget. Fyr aldrig med affald, reklamer, behandlet træ og lignende.

- **Sørg for rigeligt luft**

Skru først ned for luften, når flammerne bliver lysere. Fyr lidt ad gangen og brug ikke for store stykker træ.

- **Røgen skal være næsten usynlig**

Gå udenfor og tjek, at der hverken er for meget røg, eller at det lugter grimt.

8.8 Postkasser

I forbindelse med ny lovgivning om placering af postkasser, som trådte ikraft den 1. januar 2012, anbefalede bestyrelsen en fælles postkasseløsning, som 72 huse tilsluttede sig ved den fælles bestilling.

Postkasser opsættes i forhaven ca. 50 cm fra fortovskanten ved indgang til carport, hvor det er muligt. Enkelte steder kan beplantning, træer, stensætning og andet nødvendiggøre en alternativ placering.

To mulige postkassemodeller anbefales:

Mefa Pearl eller Mefa Magnum, monteret på Mefa Stander 72 (alt i sort struktur). Opsætning kan ske med Mefa Easy Mounting.

Brevsprækken skal sidde i højden 1,0 - 1,2 m over jorden.

9 KRIMINALPRÆVENTION OG INDBRUDSSIKRING.

Bebyggelsen er i almindelighed ikke særlig hjemsøgt af kriminalitet. Det er i alle beboeres interesse, at kriminaliteten holdes på et så lavt niveau som muligt. Dette kan gøres ved at følge rådene om NABOHJÆLP fra Det Kriminalpræventive Råd.

Disse findes på deres hjemmeside www.DKR.dk. Hjemmesiden indeholder en lang række råd og vejledninger, herunder muligheden for mærkning med gravørpenne.

Foreningen har opsat skilte om NABOHJÆLP ved de to stamveje til bebyggelsen. Derudover anbefales, at den enkelte grundejer tilmelder sig ordningen med nabohjælp på hjemmesiden www.nabohjælp.dk, som drives af det kriminalpræventive råd i samarbejde med TrygFonden. Her vil man også kunne rekvirere egne mærkater til opsætning på huset.

Indbrud kan forebygges ved

- Nye låse på hoveddør og terrassedør
- Sikringshængsler på vinduer og skodder – med tilhørende udvendige sikringslister
- Bevægelsesfølsomt lys i både for- og baghave
- Tilmelding til NABOHJÆLP
- Alarmsystem

Hvis man observerer mistænkelig adfærd eller aktivitet i området eller sågar direkte kriminalitet, skal der rettes henvendelse til politiet på telefon 114. Nordsjællands Politi har hovedkvarter i Helsingør, men patruljerer regelmæssigt i Hørsholm.

10 YDERLIGERE MATERIALE

På foreningens hjemmeside kan hentes

- Farveskema. Internationale farvekoder til den udvendige maling i Hørsholm Gårdhuse
- Grundejerforeningens vedtægter, senest rev. udgave fra 2011
- Regler for Ejendommenes udseende vedtaget på generalforsamlingen den 7. marts 2023
- Tinglyst deklaration for Hørsholm Gårdhuse fra 1973
- Byplanvedtægt, uddrag fra "Partiel Byplanvedtægt nr. 15, 1969" med det som direkte berører Hørsholm Gårdhuse.

På hjemmesiden kan også hentes bl.a. generalforsamlingsreferater og aktuelle informationer.

