

HØRSHOLM GÅRDHUSE

REGLER FOR EJENDOMMENES UDSEENDE

Vedtaget enstemmigt på grundejerforeningens generalforsamling den 14. marts 2024 og dermed med de påkrævede 2/3 dels flertal.

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.

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.

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, BBR-regler og byplanvedtægten vedrørende Hørsholm Gårdhuse ("Partiel Byplanvedtægt nr. 15 for et område mellem Bolbrovej og Ådalsvej vest for Kystbanen" godkendt af Boligministeriet den 7. januar 1969). Af sidstnævnte fremgår, at udnyttelsesgraden for bebyggelsen er 0,25. Kommunen har i januar 2024 vejledt grundejerforeningen om, at den gældende udnyttelsesgrad allerede er overskredet, og at der ikke vil kunne gives tilladelse til en netto-tilbygning af arealer på ejendommene i foreningen. Det betyder, at en ansøgning om udvidelse af f.eks. et udhus kun kan forventes godkendt, hvis der sker en tilsvarende reduktion af et andet oprindeligt godkendt udhus. Det anbefales i alle sager at konsultere kommunen forud i tvivlstilfælde.

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.

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.

Ekstern TV-antenne, parabol og lign.

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

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 glsruder 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 nabohuses 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 nabohuses 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 nabohuse.

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

Udvendige farver

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. Herudfra kan den enkelte husejer selv vælge, hvilken farvehandler og malingskvalitet, man ønsker at anvende.

Mahognifacader og sternbrædder på udhuse og carporte

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

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.

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

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

Eternit-underside af tagudhæng

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

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

Afvaskning med en grundrens.

Afhængig af husrækkens farve påstrygning med:

Gule husrækker - maling med farvenuancen NCS S 2050-Y20R.

Røde husrækker - maling med farvenuancen NCS S 4050-Y80R.

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

Bærende rem (den gennemløbende massive træbjælke under tagudhænget)

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

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.

Ved opfriskning af bjælker og spær kan anvendes farveløs.

Trykimprægnerede brædder på udhuse, carporte og hegnslader

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

Udvendige hvide betonmure

Påstrygning med hvid murmaling med farvenuancen NCS S 0500-N.