

Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

Hørsholm, den 19. februar 2022

Dagsorden til generalforsamling

Tirsdag den 8. marts 2022 kl. 19.30

Usserød Skole, Kantine

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
Skriftlig beretning 2021 er vedlagt.
3. Regnskab
Resultatopgørelse 2021 og balance er vedlagt.
4. Indkomne forslag:

Forslag 1:
Forslag fra Christian Dyrberg nr.124 om kontingentforhøjelse til bedre gartnervedligeholdelse.

Forslag 2:
Forslag fra Søren Aarup nr. 125 om at vi skifter udbyder af bredbånd og dropper YouSee's antenneforening.

Forslag 3:
Bestyrelsen foreslår, at Grundejerforeningen anmoder Hørsholm Kommune om at udarbejde en ny lokalplan for området Hørsholm Gårdhuse.

Forslag 4:
Bestyrelsen foreslår, at en række regler i foreningens håndbog bliver godkendt.
5. Fremlæggelse af budget
Budgetforslag 2022 er vedlagt.
6. Fastlæggelse af kontingent
Bestyrelsen foreslår godkendelse af kontingent på 6000 kr. i 2022.

Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Der er 3 bestyrelsesmedlemmer på valg.

- Morten Rath Louring nr. 132 (modtager genvalg)
- Niels Berg Nyborg nr. 131 (modtager genvalg)
- Jens Chr. Sørensen nr. 121 (modtager ikke genvalg)

Bestyrelsen foreslår nyvalg af

- Jette Christophersen nr. 32

8. Valg af suppleanter.

Bestyrelsen foreslår

Marianne Søltoft Buhl, nr. 136 som suppleant – 1

Gunther Hadsbjerg, nr. 155 som suppleant - 2

9. Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslår Niels Kureer nr. 86.

10. Valg af revisorsuppleant.

Bestyrelsen foreslår Paul Neale nr. 142

11. Eventuelt

I henhold til vedtægternes § 10 kan stemmeafgivning ske ved skriftlig fuldmagt til en anden grundejer eller et medlem af vedkommendes husstand. Ingen kan dog være bærer af mere end 1 fuldmagt.

Med venlig hilsen
Jens Chr. Sørensen
Formand

Vedlagte bilag til dagsordenen

- resultatopgørelse 2021 og balance
- bestyrelsens skriftlige beretning for 2021
- indkomne forslag
- budgetforslag 2022

Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

Bestyrelsens beretning for året 2021

I det forløbne år har vi haft mange forskellige opgaver. De har omfattet de grønne fællesarealer, foreningens hjemmeside, hjertestarter i bebyggelsen, kloak- og matrikelforhold, indbrudsforebyggelse, kabelnettet, grundejeres ønsker til udvendige bygningsændringer samt kommunens udmelding om byplanvedtægt.

Aktivitetsniveauet har naturligvis været præget af corona-epidemien. Særligt på det grønne område, og bestyrelsesmøder har måtte holdes virtuelt, ligesom sidste års generalforsamling måtte udsættes fra marts til september måned.

Det grønne område

Corona-situationen har virkelig sat sit præg på vedligeholdelsen af vores fællesarealer.

Vores gartner KCanlægsgartner har haft kvalitetsproblemer.

Græsslåningen har i perioder henover sommeren været mangelfuld, og en række opgaver er blevet løst stærkt forsinket. Genplantningen med træer på nedre stamvej og beskæring af de japanske kirsebærtræer gennemføres først her i begyndelsen af 2022, selv om det skulle være foregået i efteråret.

Heldigvis blev det muligt igen at gennemføre én af vores havedage i starten af oktober.

Det var tiltrængt at få trimmet vores bebyggelse, men så sandelig også at kunne være sammen om det! Der blev virkelig gået til den med beskæringer, buskrydninger og kantklipping. Synet og fornemmelsen efterfølgende var bestemt mærkbar ☺ Tak for den store fælles indsats, og for den fantastiske frokost efterfølgende, som Jan i nr. 154 og Sam i nr. 137 stod for.

Vi nåede på havedagen i mål med opgaverne, men det er åbenbart, at når vi kun kan gennemføre én havedag, er der fortsat områder der kræver fokus. Bl.a. beplantningerne langs fodboldbanen ved Pileskoven. Det bliver én af de opgaver som vi må få vores gartner til at varetage fremover – gennem en udvidelse af vores aftale med ham.

Der er blevet etableret en fast bænke ved legepladsen, og flisebelægningen er blevet rettet op på forbindelsessien mellem de to stamveje.

Hjertestarter

Hjerteforeningen donerede i efteråret 2020 grundejerforeningen en hjertestarter efter, at en større gruppe grundejere havde deltaget i den årlige indsamlingsdag. Hjertestarteren blev installeret i februar 2021 på væggen ved nr. 91 mod forbindelsessien mellem de to stamveje. El-forbindelsen til opbevaringsskabet er etableret ind til nr. 91, hvor foreningen vil refundere den årlige el-udgift. Stor tak til nr. 91 for jeres hjælpsomhed.

Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

På efterårets havedag fik vi indviet vores hjertestarter. En repræsentant fra Hjerteforeningen gav et kursus for de deltagende. Ole Samsing fra nr. 93 var sød at tage noter, og på Foreningens hjemmeside kan man derfor finde en overordnet gennemgang af hjælpen i tilfælde af, at en person er faldet om. Gennemgangen er suppleret med et link til Hjerteforeningens hjemmeside og en video, som beskriver dette.

Hjerteforeningen har betalt det første års serviceabonnement, hvorefter det er foreningen som selv må afholde udgiften. De årlige driftsudgifter til el, overvågning og service vil være omkring 4500 kr.

Heldigvis har der ikke i det forløbne år været brug for hjertestarteren, men det giver os alle stor tryghed, at den er der. I den forbindelse vil bestyrelsen gerne opfordre til, at man melder sig som hjerteløber på hjertestarter.dk. Jo flere hjerteløbere - jo bedre bliver ordningen.

Ny hjemmeside og persondatapolitik

Som følge af den nye datalovgivning er der udarbejdet en skriftlig persondatapolitik for foreningen. Den blev sendt ud til alle grundejere i juli 2021. Den kan endvidere findes på hjemmesiden. Enkelt sagt går den ud på, at grundejernes mailadresser kun bruges til udsendelse af mails fra grundejerforeningens bestyrelse og øvrig kontakt med grundejerne. De udleveres under ingen omstændigheder til tredjepart.

Det er til enhver tid muligt at få en oversigt over de oplysninger, der er registreret, og man kan altid få slettet oplysningerne ved at henvendelse til bestyrelsen. Medlemmernes kontaklinformationer opbevares, så længe man er grundejer. Efter ophør slettes de inden for en måned.

På generalforsamlingen den 14. september 2021 blev et budget på 15.000 kr. godkendt til modernisering af foreningens hjemmeside. Udviklingen af designet var tilendebragt i december, og den aktuelle udgift blev på lidt under 10.000 kr.

Målet var at gøre hjemmesiden mere overskuelig og enkel, herunder specielt at gøre vores interne blog (opslagstavlen), som kun beboerne har adgang til, mere brugervenlig og intuitiv.

I forbindelse med lanceringen, var der en smule knas med overførslen af kodeord fra den gamle til den nye hjemmeside, men det blev umiddelbart løst uden større problemer.

Der er fremadrettet indgået en aftale med webdesigneren om hosting og en bedre support for en årlig udgift på knap 4000 kr. Aftalen inkluderer:

- Månedlig backup
- Opdatering af WordPress og plugins
- Sikkerhedsovervågning
- Antispam
- Oppetidsovervågning
- Spørgsmål via mail

Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

- Hosting

Bestyrelsen opfordrer alle beboere til at gennemgå deres egne kontaktoplysninger på hjemmesiden og opdatere disse efter behov.

Bestyrelsen har samtidig påbegyndt opbygningen af et elektronisk arkiv, som for fremtiden kan fjerne en masse papir og lette bestyrelsens arbejde.

Bygningsmæssige forhold

Vores gårdhavebebyggelse er snart 50 år gammel. Den kræver i stigende grad vedligeholdelse af de enkelte huse indvendigt som udvendigt såvel som af fællesarealerne.

Det har igennem alle årene været grundejerforeningens ønske at fastholde bebyggelsens fællespræg og høje kvalitet. Dette er understøttet af den tinglyste deklaration.

Heraf fremgår at bygningernes udseende ikke må ændres uden de påtaleberettigedes samtykke, hvilket er grundejerforeningen og kommunen. Tilsvarende er man som grundejer forpligtiget til at sikre den fornødne vedligeholdelse af facade, udhuse, hegn, gavle og tag samt tagrender og nedløb.

Bestyrelsen har understøttet dette med foreningens håndbog, som vejleder om forholdene i bebyggelsen og som angiver den praksis om skiftende bestyrelser har etableret omkring administrationen af deklarationen.

Bestyrelsen får hvert år forelagt sager om bygningsændringer, særligt i forbindelse med ejerskifte. Det har i de senere år drejet sig om installation af varmepumpe på taget, udskiftning af terrasseskydedør med dobbelt fløjdør, samt ekstra vinduer og ovenlys.

I det forløbne år har bestyrelsen behandlet 3 sager i relation til deklarationen.

Der er givet et samtykke til en etablering af varmepumpe ved rytterlyset og givet et samtykke til etableringen af ekstra ovenlys og af dobbelt fløjdør ud til terrassen.

I den tredje sag er der nu givet samtykke til et projekt med en hel facadeudskiftning med et ekstra køkkenvindue og udskiftning til dobbelt fløjdør til terrassen.

Denne sag har været kompliceret. Bestyrelsen kunne ikke give samtykke til det først forelagt projekt, vi har måttet vejlede om materialekrav etc., og det har ligeledes været nødvendigt at inddrage kommunen.

I forbindelse med denne inddragelse har kommunens Center for by og miljø fundet anledning til at forholde sig den gældende byplanvedtægt for vores område.

Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

I den partielle byplanvedtægt 15 fra 1969 er der for vores område B bl.a. fastlagt følgende bestemmelse i §6 ”Alle bygninger indenfor et delområde skal have ensartede ydervægge og tage og i det hele være ensartede i den ydre udformning, jf. bestemmelserne i kommunens bygningsvedtægt §21”.

Kommunen finder, at denne bestemmelse ikke er så klar og præcis, at den er i stand til at håndhæve den, således som retspraksis i Planklagenævnet har udviklet sig.

Den pågældende byplanbestemmelse har været et væsentligt fundament for hele udformning af vores gårdhavebebyggelse i begyndelsen af 70'erne. Og kommunens afgørelse må siges at være et problem for grundejerforeningens ønske om at fastholde fællespræget i bebyggelsen.

Vi bliver derfor nødt til at bede kommunen om at udarbejde en ny lokalplan for vores område. Det kan tage tid. Så vi må samtidig få understreget, at foreningens regler i vores håndbog skal overholdes, idet de er generalforsamlingsvedtagelser. Bestyrelsen stiller særskilte forslag herom til vedtagelse på generalforsamlingen.

Kloakering og matrikelforhold

Det store skybrud i august 2020 gav oversvømmelser i en række huse i bebyggelsen.

Det førte til, at vi i forbindelse med lokalplansagen for PH Park primo 2021 bad om, at kommunen sikrede en langt bedre dimensionering af kloaksystemet omkring Højmosen.

Ved vores sidste generalforsamling i september blev der så spurgt til, hvad ristene og brønddækslerne på de fælles græsarealer fra Højmosen og ned til legepladsen dækker over. Der er ifølge Norvafos tale om en hovedkloakledning, som fører spildevandet syd for PH Park op til renseanlægget nord for vores område. Alle kloakledninger fra selve vores bebyggelse er tilsluttet hovedkloakledningen bagved fællesarealets pileskov, altså ikke direkte til Højmosens lavtliggende afløb. Det er af væsentlig betydning for os i relation til oversvømmelser. Kortet over ledningsføringen blev derfor udsendt til alle grundejere.

I forbindelse med tilslutning af et hus til fjernvarmenettet har Norfors opsat et alarmskab i en anden husejers forhave - uden at have bedt om tilladelse fra nogen herom. Vi har bedt Norfors om at lave det om. Det har ført til en diskussion om matrikelforholdene i bebyggelsen.

Oprindelig var bebyggelsens vejanlæg inkl. fortove private, men efter ønske fra grundejerforeningen godkendte Hørsholm kommune en overdragelse og udmatrikulering af veje og fortove til offentlige veje. Udmatrikuleringen blev effektueret i 1980. Det ændrede matrikelkort kan hentes over internettet.

Det fremgår af matrikelkortet, at man har valgt at overføre selve vejen og stenbelæggningerne til kommunen. På en boligvej vil det typisk bestå af 5 m bred vej og 2 fortove af henholdsvis 2 m og 1,5 m. Dette efterlader i forhold til den oprindelige matrikulering af de enkelte grunde et smalt jordstykke som fortsat er defineret som fællesareal. Typisk drejer sig om 0,5 m eller 1,0 m fra den

Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

inderste fortovskant ind i den enkeltes forhave. Efter bestyrelsens opfattelse har denne matrikelafgrænsning i dag ingen praktisk betydning.

Indbrudsforebyggelse

Kommunens særlige tryghedsprojekt tilbød i sommers grundejerforeningen et udbrudsforebyggende arrangement med rådgivning målrettet vores bebyggelse.

Bo Trygt arrangementet blev med forebyggelseseksperten Bent Nikolajsen afholdt primo november måned. Det skulle have været afholdt i september, men måtte udskydes pga. dårligt vejr. Der var en ganske stor deltagelse.

Budskabet var klart.

Der er hvert år indbrud i bebyggelsen - med guld, diamanter og kontanter i centrum.

De kan forebygges ved

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

På nuværende tidspunkt er der 25 huse i bebyggelsen, som er tilmeldt Nabohjælp.

Så bestyrelsen skal opfordre til at flere tilmelder sig. Det er gratis.

Kabelnettet

Efter YouSee's gennemgang ultimo 2020 er der ikke konstateret større problemer med kabelnettet. Hvis grundejere oplever problemer, må de selv ringe til YouSee Support.

Bestyrelsen skal samtidig bede om, at man ikke selv foretager tekniske ændringer i TV-dåser mv. Da vi har et sløjfeanlæg, kan sådanne uautoriserede ændringer give problemer for signalleveringer til naboer. Ved nylige henvendelser til YouSee henviser disse til Dansk Kabel TV, som kan kontaktes på 69121212.

Afslutningsvis vil bestyrelsen gerne sig tak til de mange grundejere som bidrager til, at vores bebyggelse er et rart sted at bo i.

19. februar 2022 Bestyrelsen

Budget 2021	Resultatopgørelse	Realiseret 2021	
	Indtægter:		
480.600	Kontingent, 89 huse á 5.400 kr.	89	480.600
3.097	Kontingent 1 hus á 3.097 kr.	1	2.981
0	Gebyrer		100
900	Ejendomsmæglere		1.800
<u>484.597</u>	Indtægter i alt		<u>485.481</u>
	Udgifter:		
160.980	YouSee kabel TV		160.980
54.297	Copydan & koda		54.301
155.000	Vedligeholdelse af fællesarealer		151.875
30.000	Havedage		15.327
2.000	Generalforsamling		1.688
7.000	Bestyrelsesmøder		600
700	Ansvarsforsikring		712
3.500	Administration		18.396
7.200	Administrationsgodtgørelse		7.200
1.000	Snerydning		0
75.000	Særlig vedligehold		64.546
<u>496.677</u>	Udgifter i alt		<u>475.625</u>
<u>-12.080</u>	Årets resultat ordinær drift		<u>9.856</u>

Balance pr. 31.12. 2021

Aktiver:

Jyske Bank kontonr. 5013-1274958	174.536
YouSee	<u>47.913</u>

Aktiver i alt

222.449

Passiver:

Egenkapital:

Saldo pr. 1. januar 2021	212.593
Overført fra resultatopgørelsen	<u>9.856</u>

Egenkapital pr. 31.12. 2021

222.449

Passiver i alt

222.449

Bestyrelsen, den 3. februar 2022



Jens C. Sørensen, formand



Niels C. Berg Nyberg, kasserer



Peter Michael Nielsen



Klavs Holten



Hanne Clausen



Morten Louring

Revisionspåtegning

Foranstående resultatopgørelse og balance for 2021 for Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse har jeg revideret.
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Hørsholm, den 3. februar 2022



Niels Kureer

Indkomne forslag til generalforsamling 2022

Forslag 1

Forslag fra Christian Dyrberg nr. 124 om kontingentforhøjelse til bedre gartnervedligeholdelse

Nr. 124 forslår, at man forhøjer kontingentet med 1.000 kr. i 2022 for at opnå en bedre gartnervedligeholdelse herunder af fortove, kanter til vej og ukrudt ved hæk.

Kommentar:

Det burde gøres af kommunen og/ eller den enkelte grundejer, men sker ikke. De årlige have dage hjælper godt på også denne form for vedligeholdelse, tak for det. Men det er ikke nok. Gartneren må gøre arbejdet færdigt til glæde for alle, som færdes i vor dejlige bebyggelse. Vi har råd til, at det ikke ser så sjusket ud.

Bestyrelsen skal gøre opmærksom på de på generalforsamling 2015 vedtagne regler for bebyggelsens interne hække, som indebærer at husejeren selv skal varetage klipning på hækkens inderside og den løbende oprensning for selvsåede vækster og ukrudt. Enhver husejer kan selvfølgelig rekvirere gartnerhjælp hertil mod egenbetaling.

Forslag 2

Forslag fra Søren Aarup nr. 125 om at vi skifter udbyder af bredbånd og dropper YouSee's antenneforening

Bredbåndsforbindelsen i bebyggelsen sker via Coax kabler (antennekabel). Dette giver en max hastighed på 200/200 Mbit (Yousee). Det er utrolig langsomt og i.flg. andre udbydere kan vi øge hastigheden til 1000/1000 Mbit hvis vi skifter udbyder.

Jeg foreslår, at vi skifter udbyder af bredbånd og dropper Yousees antenneforening, så dels vores bredbåndshastighed kommer op i den normale 2022 hastighed og samtidig ikke skal betale til en meget gammel dags tilslutningspligt da de fleste alligevel benytter streamingtjenester.

Bestyrelsen har følgende kommentarer:

Enhver grundejer kan bede om fritagelse fra det fælles kabelnet med en tilsvarende reduktion i kontingentet. Reglerne herfor er nærmere beskrevet i håndbogens afsnit 6.5.

Fra kabelnettet kan etableres bredbåndsopkobling med en max. hastighed på pt. 300/60 Mbit. Der er frit leverandørvalg dvs. at det kan bestilles hos YouSee eller en anden bredbåndsudbyder.

Bestyrelsen følger tæt med i mulighederne teknisk og økonomisk for at det eksisterende gamle anlæg kan blive erstattet af nye løsninger. Der er senest ved den ekstraordinære generalforsamling i september 2016 besluttet en omlægning af ordningen, ligesom der ultimo 2019 blev gennemført en større brugertilfredshedsundersøgelse jf. bestyrelsens årsberetning på generalforsamlingen i marts 2020.

Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

Forslag 3

Bestyrelsen foreslår, at Grundejerforeningen anmoder Hørsholm Kommune om at udarbejde en ny lokalplan for området Hørsholm Gårdhuse.

I den partielle byplanvedtægt 15 fra 1969 er der for vores område B bl.a. fastlagt følgende bestemmelse i §6 ”Alle bygninger indenfor et delområde skal have ensartede ydervægge og tage i det hele være ensartet i den ydre udformning, jf. bestemmelserne i kommunens bygningsvedtægt §21”.

Kommunen har meldt ud, at denne bestemmelse ikke er så klar og præcis, at den er i stand til at håndhæve den, således som retspraksis i Planklagenævnet har udviklet sig.

Den pågældende byplanbestemmelse har været et væsentligt fundament for hele udformningen af vores gårdhavebebyggelse i begyndelsen af 70'erne. Og kommunens afgørelse må siges at være et problem for grundejerforeningens ønske om at fastholde fællespræget i bebyggelsen.

Formålet med en ny lokalplan vil dermed være at sikre hele bebyggelsens fortsatte fællespræg og høje kvalitet. Den skal erstatte bestemmelserne for vores område i den eksisterende byplanvedtægt.

Forslag 4

Bestyrelsen foreslår at en række regler i foreningens håndbog bliver godkendt

Der er behov for at få understreget, at foreningens regler i vores håndbog skal overholdes. Det kan gøres ved, at de alle er godkendt på en generalforsamling. Der er en del regler som allerede er blevet vedtaget i forbindelse med konkrete forslag.

Bestyrelsen har i forbindelse med ajourføring af håndbogen konstateret, at der er behov for godkendelse af følgende

- afsnit 4.2 og 4.3 om fællesarealer og legeplads
- afsnit 5 om ejendommenes ydre (ex solceller)
- afsnit 6.3 og 6.4 om kabelTV

Bestyrelse foreslår derfor godkendelse af nedenstående tekster

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.

Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

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.

-----0-----

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.

God vedligeholdelse af hver enkelt ejendom er af stor betydning for den samlede oplevelse af hele området, og dermed stærkt medvirkende til at præge husenes handelsværdi.

Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

Foreningen har som grundlæggende opfattelse, at grundejerne skal have størst mulig frihed til at indrette sig, men 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 husenes 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.

5.2 Fremgangsmåde i forbindelse med evt. bygningsmæssige ændringer:

Ved ønske om ændringer kræves følgende fremgangsmåde:

- Projektet beskrives grundigt, inkl. med dimensioner, materialevalg, tegninger og evt. fotos, således at grundejerforeningen kan være sikre 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

5.2.1 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.

Afsnit 9 indeholder en udvendig vedligeholdelsesvejledning, hvor der er angivet bebyggelsens farvenuancer. Der kan også på hjemmesiden hentes et skema over de fastlagte farvekoder.

Foreningen vil kun tillade farveændringer, når en sammenhængende bebyggelse i form af en hel husrække er enige heri og er enige om det nye farvevalg. De nye farver vil skulle opfylde betingelserne i byplanvedtægten.

5.2.2 Ændring af eksisterende hus, carport, udhuse og plankeværker

Reglen er at ændringer kan kun finde sted, når det ikke væsentligt ændrer det ydre udseende. Materialer, konstruktioner, "linjeføring" og

Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

overfladebehandling skal være i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

Følgende ændringer kan dog 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
- opsætning af mindre overdækninger og skure inde på grunden, som ikke generer naboer og ikke er synlige udefra

Bestyrelsen har påtaleret og, af hensyn til de øvrige grundejere, pligt til at påtale forhold, som anses for uheldige eller skadelige for bebyggelsen. Det må derfor anbefales, at man konsulterer bestyrelsen. Det er grundejerens eget ansvar at sikre, at ændringer overholder det til enhver tid gældende bygningsreglement og BBR-regler.

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.

Tilsvarende er **reglen**, at opsætning af ekstern TV antenne, parabol og lign. skal forelægges bestyrelsen særskilt til godkendelse.

5.2.3 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 glasruder til højklassificerede energiruder. Dette ændrer ikke det ydre udseende og er dermed ikke omfattet af deklARATIONEN.

Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

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

-----0-----

Efterisolering af tag og facader er en vanskelig sag, og erfaringen er, at der ikke kan opnås en rimelig energiøkonomisk rentabilitet herved. I det omfang, at den foretages indefra med deraf følgende konsekvenser for loftshøjde etc., er den naturligvis ikke omfattet af deklARATIONEN. Men **reglen** er, at efterisolering, som vil udløse konstruktive ændringer i tag og facader, skal forelægges bestyrelsen.

-----0-----

6.3 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.

Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

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.

6.4 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.

Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

Drifts budget 2022

2021	Indtægter:	2022
480.600	Kontingent, 89 huse á kr 6.000	534.000
3.097	Kontingent 1 hus uden YouSee	3.232
900	Ejendomsmæglere	900
484.597	Indtægter i alt	538.132
Udgifter:		
160.980	YouSee kabel tv 89 huse á 150,73 kr/md	191.653
54.297	Copydan & Koda 89 huse á 90,84 kr/md	54.703
155.000	Vedligeholdelse af fællesarealer	165.000
30.000	Havedage	30.000
2.000	Generalforsamling	2.000
7.000	Bestyrelsesmøder	8.000
700	Ansvarsforsikring	700
20.000	Administration	20.000
7.200	Administrationsgodtgørelse	7.200
1.000	Snerydning	1.000
75.000	Særlig vedligehold	75.000
513.177	Udgifter i alt	555.256
-28.580	Årets resultat almindelig drift	-17.124
	Kontingent for 2022	6.000