

# Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

Hørsholm, den 22. februar 2024

## Dagsorden til generalforsamling

Torsdag den 14. marts 2024 kl. 19.30

Usserød Skole, Kantine

1. Valg af dirigent

2. Bestyrelsens beretning

Skriftlig beretning 2023 er vedlagt.

3. Regnskab

Resultatopgørelse 2023 og balance er vedlagt.

4. Indkomne forslag:

Forslag 1:

Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen gives mandat til at forhandle en udvidelse af gartnerentreprisen i forbindelse med en fornyet gartneraftale for 2025.

Forslag 2:

Bestyrelsen foreslår, at der godkendes en opdateret udgave af foreningens regler for ejendommenes udseende.

5. Fremlæggelse af budget

Budgetforslag 2024 er vedlagt.

6. Fastlæggelse af kontingent

Bestyrelsen foreslår godkendelse af kontingent på 6.750 kr. i 2024.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Der er 3 bestyrelsesmedlemmer på valg.

- Niels Chr. Berg Nyborg nr. 131 (modtager genvalg)
- Morten Raith Louring nr. 132 (modtager genvalg)
- Jette Christophersen nr. 27 (modtager genvalg)

8. Valg af suppleanter.

Bestyrelsen foreslår genvalg af

# Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

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  
Peter Michael Nielsen  
Formand

Vedlagte bilag til dagsordenen

- bestyrelsens skriftlige beretning for 2023
- resultatopgørelse 2023 og balance
- indkomne forslag
- budgetforslag 2024

# Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

## Bestyrelsens beretning for året 2023

Det forløbne år har været travlt i bestyrelsen. Den store begivenhed var fejringen af bebyggelsens 50 års jubilæum og udgivelsen af en jubilæumsbog i den anledning. Festen og de to havedage blev afviklet i strålende sol, hvad der var mere end heldigt i et år, der ellers satte rekord som det mest regnfulde. Derudover har de mange opgaver omfattet de grønne fællesarealer, grundejeres ønsker til udvendige bygningsændringer og dialog med kommunen herom, gener fra PH Park byggeriet, bebyggelsens veje, kabelnettet, opsætning af bogskab og foreningens hjemmeside.

## 50 års jubilæum og jubilæumsbog

Den 19. august 2023 fejrede vi foreningens 50 års jubilæum i smukt solskinsvejr med deltagelse af 100 voksne og tre børn. I løbet af dagen var der bl.a. petanque konkurrence og mulighed for at se forskellige huse og haver. Fire medlemmer af foreningen åbnede deres haver og huse, hvilket mange benyttede sig af. Om eftermiddagen var "Sams Bar" på fodboldbanen et tilløbsstykke, og om aftenen var der fællesspisning i et stort telt med taler og hyggeligt samvær, herunder ved afhentning af mad fra en food truck. Ti frivillige kagebagere stod for frembringelsen af mange lækre og store kager, som vakte glæde. Under middagen gik snakken lystigt. Der blev fortalt anekdoter og mange kontakter blev knyttet medlemmerne i mellem. Ved midnatstid brød de sidste op, og et gevaldigt tordenvejr/skybrud lukkede derefter jubilæumsfesten. En stor tak til festudvalget, som sørgede for en fantastisk fest.

God deltagelse var der også, da en jubilæumsbog blev lanceret og fordelt til de fremmødte ved et arrangement den 8. oktober. Øvrige medlemmer har efterfølgende modtaget den flotte bog, som Marianne og Søren Bønløkke i nr. 37, har stået for udarbejdelsen af. Bogen fik fin omtale i Ugebladet, ligesom formanden og forfatterne havde lejlighed til at overrække et eksemplar til borgmester Morten Slotved, som udtrykte stor påskønnelse for forevigelsen af dette stykke Hørsholm historie. Samtidig var det en anledning til at understrege ønsket om udarbejdelse af en lokalplan og fastholdelse af bebyggelsens ensartede præg og vores områdes kvaliteter. Endnu engang stor tak til Søren og Marianne for at have stået i spidsen for projektet og løst opgaven på bedste og smukkeste vis og til alle de beboere, som har hjulpet Marianne og Søren med både historier og arkiv- og billedmateriale. Også her en stor tak til Veluxfonden, som gjorde udgivelsen mulig.

## Det grønne område

Afviklingen af årets to havedage gør altid noget godt. Særligt når vejret er flot, som det var tilfældet i 2023. Både for grundejerforeningens fælles arealer, vores fysiske velbefindende og for samværet blandt grundejerne. Det er en fornøjelse at se så mange tage del i opgaverne, med både beskæring, klipning, lugearbejde, madlavning og kagebagning. Tak til alle. Vi må også erkende, at selvom det er godt for fysikken, er der flere opgaver, som kræver mere, end vi nødvendigvis kan nå på havedagen, og bestyrelsen ser derfor på, om gartnerens opgaver skal udvides. Bestyrelsen stiller derfor særskilt forslag om en udvidelse af gartnerentreprisen i forbindelse med dens fornyelse for 2025.

Vores "vild med vilje" bed omkring valnøddetræet har i 2023 vist sig fra sin bedste side med fortsat fin vækst efter en meget mild vinter. Ved havedagen i foråret kunne vi give det den første grundige gennemgang med fjernelse af uønskede vækster, og fra juni henover sommeren til efteråret kunne vi nyde en mangfoldig blomstring med blandt andet hvid okseøje, kornblomster, valmuer og ikke mindst mængder af den lys-røde klinte, som i dag er en sjælden og truet blomst i den nordiske flora. Som månederne gik, og sommeren blev meget regnfuld, fik også alle uønskede vækster stor grokraft. På havedagen i efteråret var et stort hold i gang med at rydde især vildtvoksende brombærranter, kaprifolier, hybenroser og snerler – men vi giver ikke op og glæder os til at gå i gang igen i foråret.

# Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

Vi har fået et par nye søjlekirsebærtræer i området, og flere træer er på vej, når sneen og frosten gør det mere tilgængeligt. Et par stykker, bl.a. mod forbindelsesstien, har måttet lade livet. Vi har haft en samtale med vores nabo mod Kongevejen og præciseret, at vi alene beskærer egne beplantninger på området.

Vores kontrakt med gartneren løber indtil udgangen af 2024 og heri indgår blandt andet beplantningerne langs fodboldbanen til foråret, men alene én hækkklipping af interne hække for at kunne holde budgettet.

Vi prøvede at få et par juletræer med lys i op på indkørselsvejene, men de havde en hård udfordring med at holde sig lodrette. Hullerne dertil bliver gravet dybere og mere stabile, så vi forhåbentlig kan gentage det til næste jul – med en længerevarende succes og måske nogle større træer.

Fastelavn blev endnu engang afviklet ved pileskoven, og vi håber at der stadig kan være tilslutning til disse arrangementer for grundejernes børn og børnebørn i fremtiden.

Bestyrelsen har i lyset af problemer under den seneste vinter med meget glatte veje og mange fortove efter nogle større snefald besluttet at anmode gartneren om et tilbud om rydning og evt. saltning af bebyggelses fortove, ligesom der afsættes økonomi hertil i 2024 budgettet.

## **Bygningsmæssige forhold**

Vores gårdhavebebyggelse har som tidligere nævnt rundet de 50 år. 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 angiver den praksis, som skiftende bestyrelser har etableret omkring administrationen af deklarationen. For yderligere at understrege de gældende regler for bygningernes udseende blev der på sidste års generalforsamling vedtaget et særligt regelsæt herfor med 2/3 flertal. De dækker også den proces, der skal følges i forbindelse med ansøgning om bygningsændringer mv.. Samtidig blev grundejerne skriftligt orienteret om de nye regler.

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, facadeudskiftning, etablering af ekstra ovenlys og udvidelse af redskabsskur i carport.

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

En grundejer har fået afslag på en formindskelse og flytning af et udhus i baghaven, da det nye udhus i sammenhæng med en tidligere udvidelse af grundejers udhus ved carport muligvis indebærer en overskridelse af udnyttelsesgraden for bebyggelsen på 0,25. Bestyrelsen besluttede samtidig at anmode kommunen om at vurdere, om udvidelsen er lovlig samt at give generel vejledning for området, herunder i forhold til opsætning af mindre overdækninger og skure på ejendommen, som ikke generer naboer og ikke er synlige udefra. Sidstnævnte har tidligere været anset som en mulighed i bebyggelsen, men vurderes nu ikke længere tilladeligt.

# Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

I forlængelse heraf blev en grundejer anmodet om at søge godkendelse hos kommunen om en udvidelse af udhus i forbindelse med carporten som en forudsætning for bestyrelsens behandling. Anmodningen blev afvist af kommunen med henvisning til at udnyttelsesgraden for bebyggelsen allerede var overskredet. Grundejeren har accepteret kommunens afgørelse.

En grundejer, som tidligere havde fået betinget godkendelse til udvidelse af sit udhus i carporten, har efterfølgende i medfør heraf fået trukket denne godkendelse tilbage.

En grundejer har fået tilladelse til at etablere hegn og låge mellem skur og naboens carport.

En grundejer er givet tilladelse til at etablere varmepumpe på taget.

Der har desuden været dialog med en husejer om ønsker til facadeændring og facadebemaling.

## **Opdatering af regler for ejendommens udseende og håndbogens tilsvarende afsnit**

Grundejerforeningen har i januar 2024 modtaget svar på en henvendelse til kommunen om at vurdere, om en udvidelse af en grundejers udhus i baghaven er lovlig. Sagen er ultimo januar 2024 ikke afsluttet, idet bestyrelsen har stillet spørgsmål til dele af afgørelsen. Det ligger dog fast, at kommunen finder, at den gældende udnyttelsesgrad på ejendommene allerede er overskredet ved byggeriets opførelse, og at foreningens interne vejledning bør tage udgangspunkt i, at kommunen derfor ikke kan give tilladelse til en netto-tilbygning af arealer på ejendommene i foreningen. Bestyrelsen stiller derfor særskilt forslag om opdatering af grundejerforeningens regler for ejendommens udseende for at afspejle dette forhold. Tilsvarende afsnit i foreningens håndbog vil, hvis vedtaget, også blive opdateret.

Som konsekvens heraf er det nødvendigt også at fjerne det sidste punkt under ”ændringer der kan foretages uden særskilt tilladelse” i reglerne for ejendommens udseende og håndbogen. Det drejer sig om punktet ”Opsætning af mindre overdækninger og skure inde på grunden, som ikke generer naboer og ikke er synlige udefra, idet BBR-regler også her skal efterleves”.

Såfremt forslaget vedtages, vil de opdaterede regler for ejendommens udseende efterfølgende blive husstandsomdelt, så det sikres, at grundejerne har kendskab til dem. Nye grundejere vil tillige få dem tilsendt.

## **Ansøgning om udarbejdelse af lokalplan**

Ansøgningen til kommunen om, at der blev udarbejdet en lokalplan for vores område, som blev indsendt i foråret 2022, blev efterfølgende af Kommunalbestyrelsens Byplanudvalg placeret på den såkaldte Lokalplansprioriteringsliste i den laveste prioriteringskategori. Efter den seneste behandling af Byudviklingsudvalget den 12. oktober 2023 figurerer den nu på en numerisk liste som nr. 19 ud af i alt 28 lokalplanønsker med en forventet udarbejdelse i 2025/26. Der kan mao. fortsat forventes at gå ganske lang tid før, der vil blive udarbejdet en lokalplan for vores område. Kommunen har dog bekræftet, at den fortsat støtter anmodningen.

## **Gener fra PH Park byggeriet**

Der gennem året været løbende dialog med kommunen om de vedvarende problemer med parkering på øvre stamvej af køretøjer knyttet til PH Park byggeriet. Den ofte ulovlige parkering giver

# Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

trafiksikkerhedsmæssige problemer. Bestyrelsen vil gerne takke de beboere, som gennem anmeldelser til politiet har søgt, at få politiet til at skride ind over for problemet, beklageligvis med noget begrænset resultat. Et tiltag fra kommunen i sommer med afmærkning med gule trekantede fortovet viste sig også uden effekt, men kommunen lovede ultimo 2023 bestyrelsen en løsning med indførelse af tidsbegrænset parkering på øvre stamvej. Den er i januar 2024 blevet godkendt af politiet, og skiltene er efterfølgende sat op. Det vil forhåbentlig have den ønskede forebyggende virkning.

## Bebyggelsens veje

Bestyrelsen har ad flere omgange kontaktet Hørsholm Kommune med en opfordring om at reparere Ved Højmosens interne veje. Kommunen har imidlertid oplyst, at der af økonomiske årsager ikke vil blive iværksat noget større omkring vores veje de næste par år. Bestyrelsen håber, at der vil være bedre muligheder efter afslutning af byggeriet i PH Park og vil til den tid tage spørgsmålet op igen.

I mellemtiden bedes alle, der oplever eller konstaterer skader i form af huller, sætninger i vejene eller lignende, benytte Hørsholm Kommunes indrapporteringsfunktion omkring problemer med vejene – ”Tip Hørsholm” – som nævnt på kommunens hjemmeside.

## Rottebekæmpelse

I forbindelse med kommunens bekæmpelse af rotter i vores område i løbet af sidste år, blev et brud på kloakrøret for enden af række 1 identificeret og repareret. Det virker, som om rotteproblemet er blevet mindre efterfølgende.

En stor del af grundejerne i Hørsholm Gårdhuse har installeret rottespærre, der serviceres årligt. Den nuværende leverandør, KloakTek, oplyser, at prisen for service i år vil være 485 kr. inkl. moms mod 460 kr. i 2023.

## Kabelnettet

Skiftende bestyrelser i grundejerforeningen har undersøgt mulighederne for en mere tidssvarende internetforbindelse end det nuværende forældede sløjfenet. Dette arbejde er også pågået i det forgangne år. På opfordring fra en grundejer har det været undersøgt, om OneFiber ville levere fiber-net til bebyggelsen. Det har OneFiber imidlertid ingen planer om for nuværende. Muligheden for luftbåret/trådløst internet til bebyggelsen har ligeledes været undersøgt. Der er adskillige udbydere af 5G internet. Status p.t. er, at kun DR er gratis (live eller streaming) via DRs app. TV2 skal tilkøbes som TV2 Play app. Derudover er der mulighed for tilkøb af eks. Viaplay app. Der er ikke mulighed for at se udenlandsk TV pga. geoblokering. Dette kan evt. omgås med VPN og særlige apps. I bestyrelsen er der enighed om at afvente den teknologiske udvikling, idet der ikke for nuværende ses at være noget relevant og økonomisk interessant alternativ til det nuværende TV/kabelnet.

Der er kommet en meddelelse fra YouSee om, at prisen for den lille TV-pakke, der indgår i kontingentet til grundejerforeningen, stiger med 30 kr. pr. måned fra 1. januar 2024. Dette reflekteres i forslaget til kontingent for 2024.

## Bogskab

I efteråret blev et bogskab sat op overfor hjertestarteren ved stien mellem nr. 91 og 101, hvor medlemmer kan bytte bøger. Det er allerede en succes. Tag en eller flere bøger, du har lyst til at læse, eller sæt en bog, som andre kan have glæde af. Tak til Gunther for at have lavet bogskabet og sat det op.

# Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

## Hjemmeside og webmail

I forbindelse med, at der har været vanskeligheder med brugen af Opslagstavlen på grundejerforeningens hjemmeside, er der udarbejdet en brugervejledning, som er sendt rundt til alle og ligeledes ligger tilgængelig på hjemmesiden. For at undgå at spamme andre beboere, bedes alle brugere være opmærksom på, at der er en vis forsinkelse på opdateringen, når man kommenterer på et opslag eller lægger et nyt op. Så vent lige et minut eller to, i stedet for at trykke opdater igen. Man er fortsat velkommen til at henvende sig til foreningens web-ansvarlige for hjælp med eventuelle problemer. Bestyrelsen har med glæde noteret sig, at der i 2023 har været en øget aktivitet på hjemmesiden i forhold til tidligere.

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

31. januar 2024

# Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

## Indkomne forslag

### Forslag 1:

Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen gives mandat til at forhandle en udvidelse af gartnerentreprisen i forbindelse med en fornyet gartneraftale for 2025 inden for en budgetramme til vedligeholdelse af grønne arealer på ekstra 68.500 kr. i forhold til 2024 budgetforslaget på 191.500 kr., dvs. for 2025 i alt 260.000 kr. Det sker med henblik på at dække en række opgaver, som bedre ses løst af gartneren frem for som nu på havedagene.

### Forslag 2:

Bestyrelsen foreslår en opdatering af grundejerforeningens regler for ejendommenes udseende for at afspejle vejledning fra kommunen om, at den gældende udnyttelsesgrad for bebyggelsen allerede er overskredet, og at foreningens interne vejledning derfor bør tage udgangspunkt i, at der ikke vil kunne gives tilladelse til en netto-tilbygning af arealer på ejendommene i foreningen.

Som konsekvens heraf er det nødvendigt også at fjerne det sidste punkt under ”ændringer der kan foretages uden særskilt tilladelse” i reglerne for ejendommenes udseende og håndbogen. Det drejer sig om punktet ”Opsætning af mindre overdækninger og skure inde på grunden, som ikke generer naboer og ikke er synlige udefra, idet BBR-regler også her skal efterleves”.

For at understrege, at grundejerforeningens regler om ejendommenes udseende skal overholdes, kræver det, at reglerne er godkendt med 2/3 flertal af generalforsamlingen. Såfremt forslaget vedtages, vil reglerne for bygningers udseende efterfølgende blive husstandsomdelt, så det sikres, at grundejerne har kendskab til dem. Nye grundejere vil tillige få dem tilsendt.

## HØRSHOLM GÅRDHUSE

## REGLER FOR EJENDOMMENES UDSEENDE

### 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](http://www.hoersholmgaardhuse.dk).



# Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

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 ejendommens 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](mailto: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.

# Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

- 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 glasruder 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

# Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

- 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

Påstrykning 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

# Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

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**

Afvasning 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 tagudhængen)**

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.