

**Formål:**

Formål med dette BYGGEKODEKS er at udstikke retningslinier for områdes således at alle grundejerere (og ev. lejere) kender forpligtigelser, rettigheder og begrænsninger ved vedligehold, ændringer og tilbygninger til deres bolig.

BYGGEKODEKS er forlagt Hillerød Kommune.

BYGGEKODEKS fritager ikke grundejere fra sædvanlig ansøgning om byggetilladelse eller lignende hos Hillerød kommune eller anden offentlige instanser. Det er grundejeres eget ansvar at sørge for at overholde gældende regler på området.

**Overordenet**

1: Bebyggelsen skal forsat fremstå ensartet med sit nuværende præg.

2: Materialer og farver udvendig skal vælges som ens med det nuværende. Indhegning omkring matriklen kan være hegn i stedet for hæk. I så fald skal det være hegn i træmaterialer.

3: Hække skal være bøgehække.

4: Udførsel af arbejde skal være som 1. klases håndværk.

5: Arbejder der kræver autorisation skal udføres / godkendes af autoriseret mester.

6: Ansøgninger til foreningen skal være entydige og letforståelige og med skitser / tegninger.

7: Ansøger bekoster alle udgifter til projektet.

8: Der skal udføres beregninger hvor kommunen og /eller lovgivning kræver det.

9: Ansøgninger fremsendes til foreningen. Kommunens ansøgnings skema anvendes, hvis et sådant forefindes.

10: Et Eksamplar med kommunens godkendelse returneres til grundejerforeningen og først da må arbejdet påbegyndes

11: Foreningens 'gennemgang' af et projekt er ikke en ansvarspådragende tilladelse, kun et udtryk for at man vurderer eventuelle overtrædelser af foreningens BYGGEKODEKS.

12: Foreningen forebeholder sig ret til at pålægge en beborer at lovlige udført arbejde, der overtræder foreningens vedtægter, byggekodex, og byggelovgivning. Ændringer foretages for grundejeres regning.

13: Postkasser skal være hvide, forsynet med tydeligt husnummer og navne skilt.

14: Markiser og anden solafskærmning skal vælges i harmoni med husets farver.

**Lokalt:**

15: Husejere/beborere skal kunne vedligeholde deres alle deres facader. Det er ikke tilladt at plante vedbend og lign. slyngplanter op ad naboens mur (de ødelægger murfuger) der skal opsættes selv bærende espalier eller lign.

16: I carporte mellem huse må man ikke opsætte beslag eller anden befæstigelse i naboens muren evt. stolper fra tagrem ned i terræn og befæstigelse hertil.

17: Træer i for- og baghave skal beskæres, således at de ikke med tiden giver generede skygge for naboer. Naboer har ret til at påtale gener.

18: Hække og hegn skal holdes under 1,80 meter i forhold til laveste terrænkote. Det anbefales at sig til ~1,6 meter for ikke at skygge meget i de små for- og baghaver.

19: Ved Carport /udhuse udbygninger i for- eller baghaver må en udvidelse ikke skabe lys/skygge problemer for naboer. Nabo(er) **skal** høres ved om de har konkrete indvendinger mod gener ved projektet. Hillerød kommune, som har påtaleret, vil afgøre om anken er så væsentlig, at den får indflydelse på projektets forløb.

20 Solceller og solfangere må ikke skabe genskin, lys-, skygge- eller støj-problemer for naboer. Før etablering af solceller eller solfangere skal Grundejerforening Sophienlund tilsendes en beskrivelse af den planlagt installation inklusiv målsatte tegninger der viser placering i forhold til tag, murkrone og skel til naboer. Beskrivelsen skal endvidere indeholde dokumentation for at brandforholdene i forringes, også i forhold til nabohuse.

Grundejerforeningens accept afgør ikke, om der er behov for at indhente byggetilladelse til solcellerne/solfangerne. Her henvises til gældende bygningsreglement. De viste illustrationer (skitse 1-5) er alene illustrationer og er ikke verificeret i forhold til bygningsreglementets krav om f.eks. afstand til naboskel/nabobebyggelse.

**”Regler for Solceller eller solfangere” (se side 3) skal overholdes.**

### **Sagsforløb:**

21: Grundejere kan 'gratis' forhøre sig hos foreningene og påtængte aktiviteter forventes at kunne medføre sagsbehandling.

22 Sagsbehandling indledes med ansøgning / forespørgsel til Grundejerforening Sophienlund, der vurderer indholdet mht. BYGGEKODEKS og anføre sine bemærkninger. Se også krav til ansøgninger ovenfor punkt 5-10.

**Regler for solceller eller solfangere:**

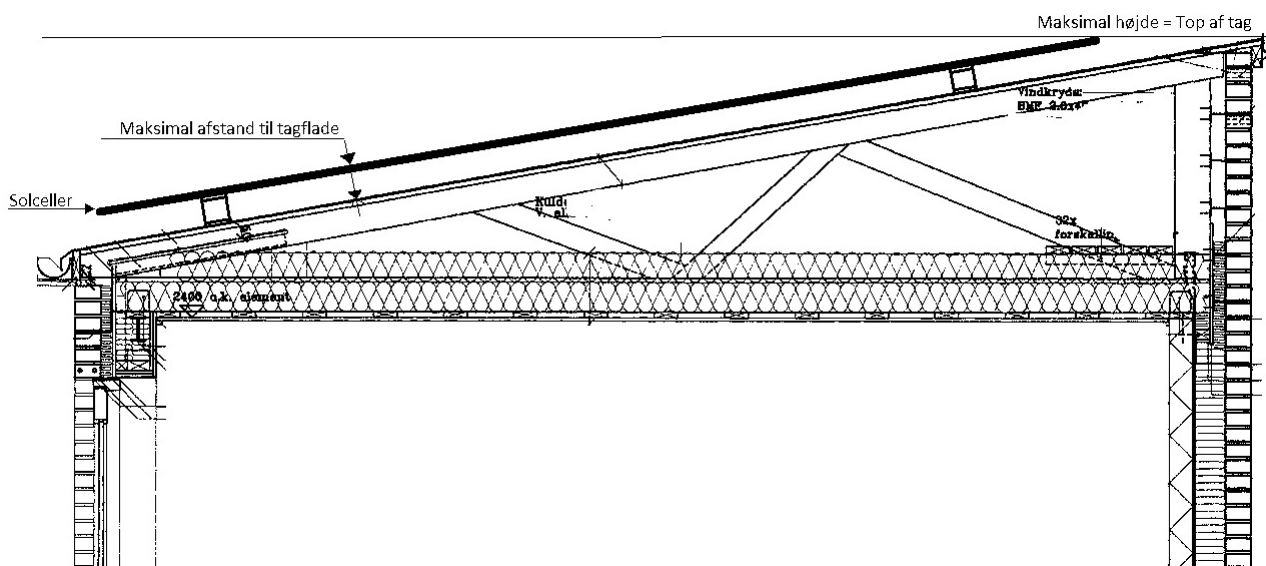
For at tage hensyn til naboer, husenes arkitektur og det omgivende landskab skal

Solceller/ solfangere der monteres på tage overholde følgende:

- Ingen dele må være placeret højere end top af tag / murkronen på taget (det højeste sted på huset bortset fra udluftningshætter og evt ovenlys vinduer), se skitse 1
- Skal have samme hældning som taget og med maksimal afstand til tagfladen 150 mm målt vinkelret på tagfladen, se skitse 1
- Solceller skal placeres i samlede felter på det enkelte tag, se skitser 2, 3, 4 og 5 (ikke målfaste) der viser mulige placering af solceller på de 4 hustyper i bebyggelsen.
- Solceller skal være sort eller grå og må ikke være reflekterende.
- Alle dele (inkl. rammer og beslag ) skal være sort eller grå og må ikke være reflekterende.
- Solcellerne skal i øvrigt etableres i overensstemmelse med gældende Bygningsreglement (pt. BR18) herunder brandforhold.

Solfangere/solceller, der monteres på terræn skal overholde:

- Ingen dele må være mere end 1,8 meter over terræn.
- Etableres i overensstemmelse med gældende Bygningsreglement (pt. BR18) herunder brandforhold og afstandskrav.



Skitse 1 Maksimal højde og Maksimal afstand til tag.



Skitse 2 Placering på 2 etages huse (Hvid: matrikel grænse, gul: solceller)



Skitse 3 Placering på 1 plan 109 kvm (Hvid: matrikel grænse, gul: solceller)



Skitse 4 Placering på 1 plan 119 kvm a (Hvid: matrikel grænse, gul: solceller)



Skitse 5 Placering på 1 plan 119 kvm b (Hvid: matrikel grænse, gul: solceller)

**TIPS:**

Tips er almene råd om maling , materialer , udførsel af arbejder og lign.  
Maling er de anvendte typer og farver ved opførsel af husene.

**Indvendige malinger, standardfarv sandhvid.:**

(kan købes fx Beck og Jergensen A/S)

Tapet og loftmaling:

- (fra PP Mester Maling) sandhvid glans 5, hvid S0500-N (etplans husene)
- (fra sigma Coatings) SIGMA vægplast 05, modehvid (rækkehusen)

Vægge bad og køkken:

- Satin glans 25 sandhvid halvblank, A02 Iglohvid 105, vandbaseret (etplanshusen)
- (fra Sigma Coatings) SIGMA acryl 22, modehvid (rækkehusen)

Indvendige paneler/træværk:

- S-Emalje glans 40, toning (Sadolin): almindelig råhvid, vandbaseret (både etplans og rækkehusene)

**Etplanshusene:**

Udvendige Malinger

- Mahogni – rødt træværk transperent.
- Sigma life, terpentin basis.

Udhuse træværk: Kridt Lillsandhvid

- GORI 88 dækkende
- 90883-1100-14, 451482, TUNNR 50311492, Terpentin Basis.

Udhuse trævægge

- Trykinprægneret brædder 20 x 95mm lag 1 på 2.

**Rækkehusene:**

Udhuse træværk, udhæng og træværk til havesiden

- Gori Lærketræ, terpentin basis.sags