

GRUNDEJERFORENINGEN HELLESKLINT

Bygge- og Anlægsregulativ

Inden en parcel bebygges, skal de påtaleberettigedes godkendelse foreligge. Der skal søges godkendelse i følgende tilfælde:

- i) Når et fritidshus/ sommerhus ønskes opført.
- ii) Når tilbygning eller ombygning til det eksisterende hus ønsket etableret.
- iii) Når sekundært byggeri såsom garage, carport, udhus eller redskabsskur ønskes opført.

Følgende er påtaleberettigede:

- A) Kalundborg Kommune.
- B) Andelsvandværket Hellesklint.
- C) Grundejerforeningen Hellesklint.

A. Kalundborg Kommune

Kommunen skal godkende, at gældende bygningsreglement og sundhedsvedtægter er overholdt, herunder at kloak- og vandforsyningsindlæg er udført efter de givne forskrifter (DIF norm nr. 64). Vand- og kloakindlæg skal udføres af autoriseret mester, og det udførte arbejde skal godkendes af Kalundborg Kommune.

Byggeansøgning skal udføres elektronisk på relevante myndigheders hjemmeside, som i skrivende stund er: www.byggomiljoe.dk.

Udførelse af byggeansøgningen, uanset hvilket byggeri eller anlæg der ansøges om, skal til enhver tid opfylde gældende myndighedskrav.

B. Andelsvandværket Hellesklint

Inden for grundejerforeningens område skal alle parcelejere være andelshavere i Andelsvandværket Hellesklint, og har som sådan ret til at få vand indlagt i bebyggelsen efter de gældende bestemmelser, der dels er fastsat af offentlige myndigheder og dels i vandværkets love.

Indlæg af vand:

Nar vandindlæg udføres til en bebyggelse, eller der foretages ændringer i eksisterende anlæg, skal arbejdet udføres af en autoriseret mester, og andragende bilagt to (2) sæt tegninger skal indsendes til Andelsvandværkets forretningsfører senest fjorten (14) dage, før arbejdet igangsættes.

C. Grundejerforeningen

Ifølge tinglyst deklARATION er det pålagt grundejerforeningen at godkende ethvert byggeri inden for grundejerforeningens område. Generalforsamlingen har derfor vedtaget, hvilke retningslinjer bestyrelsen skal følge ved godkendelse af bebyggelser.

Disse retningslinjer fremgår af det følgende afsnit og er med fuld bindende virkning gældende for foreningens medlemmer. Overtræder et medlem disse bestemmelser, kan foreningen kræve bebyggelsen nedrevet og fjernet eller bragt i overensstemmelse med de givne retningslinjer, og i tilfælde af medlemmets modvillighed lade arbejdet udføre på det pågældende medlems regning.

Nærværende bestemmelser gælder for såvel nye som brugte sommerhuse, garager, carporte, udhuse, redskabsskure, og godkendelse af disse vil altid være betinget af, at øvrige påtaleberettigede kan godkende samme byggeri.

Byggeansøgning bilagt relevante byggetegninger, der viser den projekterende bebyggelse samt alle nedgravede ledninger (vand, kloak og el.) skal indsendes til grundejerforeningens godkendelse, inden byggeriet må igangsættes. Omfanget af relevante byggetegninger afhænger af bebyggelsens art og omfang.

Alt relevant materiale indsendes til grundejerforeningens gældende e-mailadresse, som i skrivende stund er gef@hellesklint.dk

-0-0-0-0-0-0-0-0-

RETNINGSLINJER FOR GODKENDELSE AF BYGGERI OG ANLÆG

1. Parcellen

På hver parcel skal der udlægges parkeringsareal til mindst to (2) biler. Er der garageareal til én (1) bil eller flere, nedsættes kravet til én (1) parkeringsplads.

Ejere af flere sammenhængende parceller behøver kun at udlægge parkeringsareal på den ene af de tilstødende parceller. Frasælges en parcel udløser det parkeringskrav som nævnt ovenfor for hver parcel.

Adgangs- og tilkørselsforhold skal etableres til den vej, hvortil parcellen har tildelt husnummer.

Langtidsparkering af campingvogne på parcellerne er ikke tilladt. Campingvogne skal medtages efter endt weekendbesøg eller efter endt ferie.

2. Bebyggelsens omfang

På hver parcel må kun opføres en (1) ejendom til beboelse ("Hovedhus"), hvorved forstås et sommerhus med opholdsrum, soverum, badeværelse(r) og køkken. Der må ikke opføres fritstående toiletter på parcellen.

Udover hovedhus må der kun opføres en (1) sekundær bebyggelse. Herved forstås enten garage, carport, udhus eller redskabsskur. Garage eller carport må være sammenbygget med redskabsskur og udhus, så bebyggelsen fremstår under samme tag.

Sekundære bebyggelser skal opføres efter bestemmelserne i det til enhver tid gældende Bygningsreglement.

Udover ovenstående kan bestyrelsen give tilladelse til at der opstilles et (1) mindre overdækket brændeskur på parcellen. Opførelse af et (1) mindre, overdækket brændeskur skal placeres på grunden, så det ikke er til gene for omkringliggende naboer. Tegninger over overdækket brændeskur som viser i) brændeskurets omfang og ii) placering på parcellen, skal fremsendes til Bestyrelsens godkendelse inden opførelse igangsættes.

Såfremt formålet med et byggeri er at drive forretning, feriekoloni, eller lignende skal generalforsamlingen i hvert enkelt tilfælde godkende formål på forhånd.

3. Bebyggelsens afmærkning

Opførte huse skal være afmærkede med husnummer.

4. Bebyggelsens afstandsforhold

Bebyggelse skal holdes mindst 10 meter fra vejmidte.

I øvrigt skal afstandsforhold i gældende Bygningsreglement overholdes, alt efter hvilken type bebyggelse som ønskes opført.

5. Bebyggelsens størrelse

Hovedhuset skal mindst andrage 32 m2 eksklusive overdækkede terrasser.

Hovedhusets maksimalt tilladte bebyggelsesprocent skal følge den til enhver tid gældende lokalplan. I skrivende stund er bebyggelsesprocenten 10%.

For størrelsen på sekundære bebyggelser gælder de til enhver tid gældende regler i Bygningsreglementet.

6. Bebyggelsens højde

Ingen bebyggelses højde må overstige 4,00 meter målt fra overkant af bebyggelsens fundament.

7. Bebyggelsens indretning

Bebyggelsen må ikke bestå af mere end et beboelseslag / et plan og evt. kælder.

8. Bebyggelsens fundament

Overkant af bebyggelsens fundament må ikke være højere end 40 cm over gennemsnitligt, naturligt terræn inden for bygningens område ("Niveauplan").

Fundamentet skal afsættes af en autoriseret landmåler. I afsætningen skal højden på fundamentet tydeligt fremgå. Afsætningen skal dokumenteres af en landmåler i en afsætningsplan og fremsendes til godkendelse hos grundejerforeningens bestyrelse, inden byggeri må igangsættes. Det er parcelejerens pligt at tilsikre, at fundamentet udføres i overensstemmelse med den udførte og godkendte afsætningsplan.

9. Bebyggelsens ydervægge

Ydervægge tillades opført i træ, teglsten, letbeton og visse pladematerialer.

10. Bebyggelsens tage

Tage kan udføres i ensfarvet tagpap, eternit, ikke glaserede teglsten / betontegl, græs eller strå. Glinsende materialer og/eller materialer, der giver genskin, må ikke benyttes på bebyggelsens tage.

11. Bebyggelsens farver

Huse af træ, pladematerialer, teglsten eller letbeton må stå ubehandlede eller males. Facader og større bygningsdele skal males i samme farve på hele huset og eventuelle andre bygninger på ejendommen. Mindre bygningsdele (som døre, vinduer, vindskeder og lignende) må dog males i én (1) anden farve.

Rene og klare kontrastfarver må ikke benyttes. Såfremt en parcelejer er i tvivl, om en farve kan benyttes, kan bestyrelsen anmodes om en vurdering af farven. I disse tilfælde kan bestyrelsen efter de gældende regler give tilladelse til, at en farve kan benyttes.

12. Bebyggelsens kloak- og afløbsforhold

Afløb fra bebyggelser, tagvand undtaget, skal tilsluttes eksisterende kloakanlæg efter gældende offentlige forskrifter. Parcelejeren skal rette henvendelse til Kalundborg Kommune og Kalundborg Forsyning, inden afløb kan kobles til kloaknettet.

Tilslutning til kloaknettet skal godkendes af relevante myndigheder efter gældende retningslinjer. Arbejdet må kun udføres af en autoriseret kloakmester.

Det er ikke tilladt at lede regnvand / tagvand ned i eksisterende kloakanlæg. Regnvand / tagvand skal håndteres på egen grund (fx i faskine eller regnbed).

13. Antenner, paraboler og lignende.

Antenner mv. skal opsættes diskret som muligt og må ikke være større end til privat brug for almindelige husholdninger.

14. Garage / carporte

I forbindelse med byggeri eller efter at beboelsen er opført på parcellen, må der opføres en garage eller en carport, såfremt der ikke på parcellen i forvejen er opstillet et fritstående redskabsskur eller lignende. Det er tilladt at indrette redskabsskur i garage eller carporte.

15. Redskabsskure og udhuse

Redskabsskur eller udhuse må først opstilles på parcellen samtidig med, eller når beboelseshuset er opført. På hver parcel må der kun opstilles ét (1) redskabsskur / udhus og kun, såfremt der ikke i forvejen er opstillet garage eller carport.

Det er tilladt at indrette / sammenbygge redskabsskur eller udhus med en garage eller carport, så bebyggelsen fremstår under samme tag. Materialerne skal i det ydre fremtræde som nye og svare til beboelsens farver og materialer.

16. Arbejdsskure

Et arbejdsskur er kun beregnet til opbevaring af materialer og redskaber m.v. imens en fritidsbolig opføres. Et arbejdsskur tillades opstillet, når tegninger af bebyggelsen er godkendt af grundejerforeningens bestyrelse. Arbejdsskuret må tidligst opstilles tre (3) måneder før opstart af byggeri, og skal nedtages senest (1) et år efter bebyggelsen er færdigmeldt og/eller taget i brug.

17. Dispensation

Bestyrelsen må dispensere fra ovennævnte regler, når bebyggelsen ikke forringer eller bryder med områdets karakter eller helhed. Dog må der ikke gives dispensation til husstørrelser eller højder som nævnt ovenfor.

18. Ændringer

Ændringer til nærværende Bygge- og Anlægsregulativ kan kun ske på generalforsamlingen og kun såfremt ændringsforslag har været optaget på generalforsamlingens dagsorden og i øvrigt opfylder de krav, der gælder for ændringer af love og bestemmelser, jf. Grundejerforeningens Vedtægter.

-0-0-0-0-0-0-0-0-

Således vedtaget på generalforsamlingen d. 8/11 1972
Ændringer vedtaget på generalforsamlingen d. 22/10 2022