



REGULERENDE BESTEMMELSER

for Sommerbyen Lille Sandvig

November 2003

Nuværende regulerende bestemmelser tilsidesætter ikke hverken nuværende eller kommende byggelovgivning, ligesom bestemmelserne heller ikke tilsidesætter bestemmelserne i ejerforeningens vedtægter samt deklarationer/servitutter tinglyst på ejendommen.
Nærværende bestemmelser kan til enhver tid ændres af ejerforeningens bestyrelse.

REDEGØRELSE FOR REGULERENDE BESTEMMELSER

Baggrund og formål

I forbindelse med udstykning af sommerhushotel Ferieland Sandvig til Lille Sandvig, bestående af selvstændige ejerlejligheder på fælles grundareal, kan dette nemt medføre uoverensstemmelser de enkelte ejere imellem hvad angår de fysiske rammer for bebyggelsen.

Endvidere kan bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter og harmoniske præg lide skade uden regulerende bestemmelser.

Når ejerforeningens bestyrelse har vedtaget at udarbejde disse regulerende bestemmelser, skyldes det ikke mindst ønsket om så vidt muligt at bevare de eksisterende arkitektoniske kvaliteter og det harmoniske præg i bebyggelsen samtidig med at forenkle sagsbehandlingen ved eventuel om- og tilbygning af de enkelte ejerlejligheder.

De regulerende bestemmelser skal derfor afklare forholdet mellem den enkelte ejer og ejerforeningen, for så vidt angår nogle af de fysiske rammer for om- og tilbygning og som ikke er nævnt i ejerforeningens vedtægter.

Desuden indeholder disse bestemmelser rammer og retningslinier for hvad den enkelte ejer kan foretage sig med sin ejendoms ydre uden at skulle ansøge om ejerforeningens tilladelse hertil, og således at sådanne ændringer sikres udformet i harmoni med den eksisterende bebyggelse.

Område omfattet af regulerende bestemmelser

Området for de regulerende bestemmelser afgrænses som vist på kort.



Oversigtskort fig. 1.

Området omfatter matrikel nr. 160, 160a og 172 Allinge-Sandvig Markjorder.

REGULERENDE BESTEMMELSER.

Områdefgrænsning	Område, omfattet af regulerende bestemmelser, er som angivet på oversigtskort fig. 1.
Områdets anvendelse	De enkelte ejerlejligheder må kun anvendes som ferieboliger, jvf. Planloven, § 39 – 41.
Vej-, sti- og parkeringsanlæg	Eksisterende udlagt areal for veje, stier og parkeringspladser må ikke ændres uden tilladelse fra Ejerforeningen.
Tekniske anlæg	<p>Kabler skal udføres som jordkabler.</p> <p>Nye parabolanlæg kan monteres uden tilladelse under forudsætning af, at skærmdiameter maksimalt er 600 mm i farve koksgrå samt at skærm monteres på bygningsvæg i maksimalhøjde til overkant skærm lig med overkant vinduer og udvendige døre.</p> <p>Ligeledes tillades det, at montere nye antenner, under forudsætning af, at disse placeres i gavl på bygning.</p> <p>Tidligere centerbygning og Skagenhuset skal hver især have fælles antenne- og parabolanlæg.</p>
Bebyggelsens omfang og placering	<p>Ny bebyggelse, bygningsudvidelse samt bygningsændring må ikke placeres nærmere end 5 meter til nabobygning eller dennes terrasse.</p> <p>Ny bebyggelse samt bygningsudvidelse må højst opføres i 1 etage uden udnyttelig tagetage.</p> <p>Facadehøjde må ikke overstige 3 meter over sokkel, regnet til linie hvor udvendig side af facadevæg møder tagflade.</p> <p>Ny bebyggelse i området skal udføres med saddeltag med en taghældning som eksisterende bebyggelse.</p> <p>Samtlige om- og tilbygninger, der i henhold til gældende Bygningsreglement kræver byggetilladelse eller anmeldelse før påbegyndelse, skal have påtegning på projekt og ansøgning om godkendelse fra Ejerforeningen, før ansøgning eller anmeldelse må indsendes til kommunal myndighed for godkendelse, jvf. Ejerforeningens vedtægter. Endvidere skal byggetilladelse forevises Ejerforeningen før påbegyndelse.</p> <p>Der må ikke foretages terrænregulering uden tilladelse fra Ejerforeningen</p> <p>Udvidelse af eksisterende terrasseanlæg eller anlæg af nye terrasser må ikke foretages uden tilladelse fra Ejerforeningen.</p> <p>Småbygninger, drivhuse, legehuse og lignende bygninger må ikke opføres uden Ejerforeningens tilladelse.</p>
Bebyggelsens ydre fremtræden	<p><i>Sokler</i> skal fremstå med overflade som oprindelig karakter.</p> <p><i>Udvendige træbeklædte bygningsfacaders</i> oprindelige karakter skal bibeholdes og vedligeholdes, jf. Ejerforeningens vedtægter § 16.</p> <p><i>Udvendige murede bygningsfacaders</i> oprindelige karakter skal bibeholdes og vedligeholdes.</p>

Oprindelig *tagdækning* med brændte røde vingetegl eller med tagpap skal bibeholdes. Farve på tagpap skal være sort eller mørkegrå. Dog kan papdækkede tage ændres til brændte røde vingetegl. Det tillades at isolere tagkonstruktioner indtil maksimal færdig højde 150 mm over eksisterende tag.

Stern, vindskeder og underslag skal fremstå malede med kulør som oprindeligt.

Tagrender og tagnedløb skal fremstå med overflade som oprindeligt eller som zinktagrender og -nedløb.

Vinduer, vinduesskodder og udvendige døre skal fremstå med farvet overflade som oprindeligt.

Terrasser skal fremstå i naturtræ eller trykimprægneret træ, rækværker omkring terrasse kan dog fremstå i hvidmalet træ.

Skorsten for tilslutning til brændeovn skal føres gennem tag som stålskorsten med mat sort overflade over tag, og må kun placeres inden for bygningsfacader.

Affaldsstativer må ikke opstilles ved de enkelte lejligheder. Der henvises til de etablerede affaldscontainere i området.

Markiser, udhæng og lignende må ikke opsættes uden Ejerforeningens tilladelse.

Murede halvmure, flettede træskærme, raftehegn og lignende må ikke bygges eller monteres uden Ejerforeningens tilladelse.

Ubebyggede arealer

Ubebyggede fællesarealer skal fremstå med oprindelig karakter og passes og vedligeholdes alene af Ejerforeningen.

Dog tillades det, at beplantning i umiddelbar nærhed af den enkelte ejerlejlighed, kan passes og vedligeholdes af den respektive ejer.

Både, campingvogne eller lignende må ikke henstilles på grundens ubebyggede arealer.

Campering på grundens ubebyggede arealer må ikke finde sted uden Ejerforeningens tilladelse.

Således vedtaget af bestyrelsen for Ejerforeningen den 20. november 2003.