

Servitutgruppens forslag til tolkning af servitutter

Gældende servitutter (1963-66)	Servituttsens betydning	Arbejdsgruppens begrundelse i forhold til behovet for tolkning	Forslag til tolkning	Bemærkninger til tolkningsteksten
<p>Pkt. 4. På hver grund må kun opføres eet beboelseshus med tilhørende udhus og garage. Udhuse og garager må ikke opføres før beboelseshuset.</p>	<p>Pkt. 4 angiver, at der på hver grund kun må opføres eet hus + een garage + eet udhus, altså tre huse ialt. Denne bestemmelse betyder, at skal man udvide sit boligareal, skal det ske ved knopskydning på et allerede eksisterende hus (tilbygning) eller ved at erstatte det gamle hus med et helt nyt. Det samme gælder for udhuset (og garagen).</p>	<p>Servitutgruppen var enige om, at der er brug for en tolkning, der giver mulighed for at bygge annekser, altså beboelse i en separat bygning. Vi kan se, at der i grundejerforeningen er et stort ønske om at udvide boligarealet. Det skyldes, at de fleste af vores sommerhuse er opført på et tidspunkt, hvor det ikke var tilladt at bygge mere end 50 m². Det kan derfor for mange af medlemmerne være en både økonomisk og bæredygtig løsning at tilføje et anneks istedet for at rive de fine gamle sommerhuse ned og bygge helt nyt, hvilket er det servitutterne tilskynder i dag. Vi vil derfor gerne have generalforsamlingens opbakning til en fortolkning, som gør det muligt at bygge annekser til de eksisterende sommerhuse.</p>	<p>Pkt. 4. Sætningen "På hver grund må kun opføres eet beboelseshus med tilhørende udhus og garage." tolkes fremadrettet således: "På hver grund må kun opføres eet beboelseshus med tilhørende udhus og garage. Beboelseshuset kan være opdelt på to selvstændige bygninger. Antallet af bygninger skal dog stadig begrænses til tre."</p>	<p>Hundehuse, sheltere, legehuse mm tæller ikke med, når man opgør antallet af bygninger.</p> <p>Samtidig skal det iagttages, at udhus og garage er omfattet af bygningsreglementets regler og definition som "sekundær bebyggelse". "Sekundær bebyggelse må ikke anvendes til beboelse, dvs. til længerevarende ophold." (Kilde: SBST's Vejledning til BR18).</p> <p>Tolkningen af pkt. 4 betyder i praksis, at hvis man f.eks. bygger et anneks til beboelse ved siden af det oprindelige sommerhus, må der kun forefindes enten et skur <u>eller</u> en garage derudover. Mens den grundejer, der vælger at bygge det som eet samlet beboelseshus kan derudover bygge f.eks. både et udhus og en garage. Servitutgruppen henstiller til, at den samlede bebyggelse udformes som en arkitektonisk helhed.</p> <p>Servituttsens pkt. 5 om bebyggelsesgrad og servituttsens pkt. 6 om byggelinjer skal naturligvis stadig overholdes.</p>

Gældende servitutter (1963-66)	Servituttens betydning	Arbejdsgruppens begrundelse i forhold til behovet for tolkning	Forslag til tolkning	Bemærkninger til tolkningsteksten
<p>Pkt. 8. Ydre bygningssider skal enten opføres af mursten, letbetonblokke eller træ, der behandles med mørkebrun imprægneringsvædske.</p> <p>BEMÆRKNING: Pkt. 8 er pkt. 7 i første etape af udstykningen, som omfatter sommerhusgrundene på Granhøj</p>	<p>Pkt. 8 angiver, at ydervægge skal opføres i mursten, letbetonblokke eller træ, malet med mørkebrun træbeskyttelse.</p>	<p>Der er i dag flere huse i grundejerforeningen med træbeklædning, som oprindelig har været mørkebrune, men som senere er malet i andre farver. Der har for år tilbage været en intern bestyrelsesholdning om at tolke mørkebrun som jordfarver. Denne tolkning foreslås stadfæstet af generalforsamlingen.</p>	<p>Pkt. 8 tolkes fremadrettet som følger: "Ydre bygningssider skal enten opføres af mursten, letbetonblokke eller træ, der fremstår som mørkebrun, sort eller anden jordfarve."</p>	<p>Med forslag til tolkning tages der også hensyn til at der i dag er flere andre og mere holdbare træsorter og mere miljøvenlige metoder til at beskytte mod nedbrydning af træ end at behandle med imprægneringsvædske.</p>
<p>Pkt. 9. Tage må kun dækkes med tegl, strå, flade skifer, sort eller lysegrå tagpap.</p> <p>BEMÆRKNING: Pkt. 9 er pkt. 8 i første etape af udstykningen, som omfatter sommerhusgrundene på Granhøj</p>	<p>Pkt. 9 angiver, at tage skal være teglsten, stråtag, flade skiferplader, sort eller lysegrå tagpap.</p>	<p>Tidligere bestyrelser har givet tilladelse til grønne tage bestående af græs, sedum o.l., som gror i et vækstlag ovenpå den egentlige tagbelægning. Dette foreslås stadfæstet af generalforsamlingen.</p> <p>Opsætning af ikke-reflekterende tagbelægning med indbyggede solceller foreslås stadfæstet af generalforsamlingen ved den vedlagte tolkning af pkt. 9.</p>	<p>Pkt. 9 tolkes fremadrettet som: Tage må kun dækkes med tegl, strå, flade skifer, sort eller lysegrå tagpap. Derudover tillades fremadrettet grønne tage og ikke-reflekterende sort eller grå tagbelægning med integrerede solceller.</p>	<p>Solceller på taget skal til enhver tid opfylde myndighedernes krav</p>

Servitutgruppen, marts 2024.