

# Byggeri

Da Grundejerforeningen Øster Lyngs Præmiegrunde blev grundlagt for snart 60 år siden var der stort set ingen regler for, hvordan sommerhusområdet udviklede sig. Da foreningen blev etableret, var det med en tilhørende "Deklaration" som blev tinglyst på alle parceller og matrikel nr. i grundejerforeningen som en servitut om, at Grundejerforeningen er "påtaleberettigede" jf. deklARATIONENS § 2. Bebyggelse. Dette betød, at det til en hver tid er foreningens bestyrelse, der skulle vurdere om den enkelte lodsejer overholder "Deklarationen".

Sådan er det ikke længere. Gennem årene har myndigheder strammet gevaldigt op på lokalplaner og byggereregler – ikke mindst efter kommunesammenlægningen i 2007.

Det betyder, at skiftende bestyrelser i nyere tid har udviklet den "praksis" at hvis en lodsejer ønsker at ændre på sin eksisterende ejendom eller opfører nyt, så kommer "Deklarationen" ikke i anvendelse hvis lodsejeren kan forelægge bestyrelsen en "Byggetilladelse" fra Odsherred Kommune.

Det er naturligvis ikke tilfredsstillende, at have en "Deklaration" som tilsidesættes i praksis, derfor undersøger den nuværende bestyrelse (valgt i 2021) hvad der skal til for at tilpasse fortiden til nutidige forhold, dette arbejde pågår!

Og det er dit ansvar som lodsejer at se til, at de nye regler overholdes – også selv om du har en entreprenør til at udføre arbejdet.

## Myndighederne stiller store krav

Ved ombygning, tilbygning og nybygning skal du især være opmærksom på:

- BBR Registreringen skal være korrekt (dit ansvar)
- Der skal søges om nedrivning før den påbegyndes
- Kommunen skal godkende eller informeres om ændringerne
- Byggeregulativet BR15 er gældende for byggeriet
- Afstand til skel tages i dag meget alvorligt hos myndighederne
- Specielle regler gælder for områder nær vores grøfter
- Der gælder strenge regler for nedsivning af spildevand

Generelt er byggeprocessen i dag langt mere kompliceret end for få år siden og vi ser mange situationer i vores område, hvor byggeriet enten går i stå eller dele rives ned for at gøre det anderledes. Det er både dyrt og trist for sommerhusejeren og ret irriterende for naboerne, der i årevis har en rodet byggeplads som nabo. **Det hele starter med at lave en god og detaljeret plan.**

## Vis hensyn over for dine naboer

Et større byggeri kan være en prøvelse for et godt naboskab, men der er mange ting, som du kan gøre for at bevare det gode naboskab:

- Hold dine naboer orienteret om byggeriet
- Prøv at gøre byggeperioden så kort som muligt
- Undgå larmende maskiner i ferieperioder og i weekender
- Hold orden på byggepladsen
- Hold alle materialer og maskiner inde på egen grund
- Reparer vejene med det samme, når de store lastbiler eller entreprenørmaskiner har ødelagt dem.

Dine hensyn som bygherre er meget værdsat af os andre i grundejerforeningen. Tak!