



Grundejerforeningen Helletofte Strand

Regelsæt til administration af påtaleretten på Helletoftestrand

Vedtaget på Generalforsamlingen den 30. juli 2011

Tilrettet i august 2015

Modifikationen omfatter notatet vedrørende ægte terrasser (fordi disse ikke er omfattet af servitutten) samt notatet om farver, som er udeladt, da der ikke blev vedtaget noget om dette på generalforsamlingen.

Endelig er enkelte praktiske oplysninger opdateret.

Retningslinjer

I det følgende omtales de 4 hyppigste situationer der kan give problemer i forhold til påtaleretten, samt en kort definitionsliste.

1. Generelle forhold
2. Udsigtsforhold
3. Indsigtsforhold
4. Tagkonstruktioner
5. Definitioner
6. Den daglige administration

1. Generelle forhold

Foreningen vil altid give sin tilladelse til ethvert byggeri (undtaget punkt 4) i følgende situationer:

Når alle huse, der kan være berørt af byggeriet (i det følgende kaldt de berørte huse) giver deres accept til byggeriet. MEN det kræver en godkendelse = den vil bliver givet, men kræver ANSØGNING.

Alt indvendig ombygning kræver ikke godkendelse = den er givet automatisk, uden ansøgning.

Udskiftning, af døre, vinduer og vægflader, som ikke udvider huset ud over de tidligere rammer, kræver ikke godkendelse = den er givet automatisk, uden ansøgning.

2. Udsigtsforhold

Uanset om de berørte huse giver deres tilladelse eller ej, vil man i forhold til de berørte huses udsigt, altid kunne ombygge sit hus:

- Hvis ombygningen ikke går ud over den eksisterende ramme af huset, idet der behørigt tages hensyn til nye byggereregulativer, som kan medføre, at der skal lægges yderligere isolering på tagkonstruktioner, og dermed rejse tagrygningen en smule ud over rammen.

Ved nybygninger og total ombygninger, kan der ligeledes gives tilladelse til byggeriet, hvis det ikke går ud over rammen, af det tidligere eksisterende hus.

Tilladelse skal dog indhentes i ovenstående tilfælde = gives **ikke** automatisk uden ansøgning.

3. Indsigtsforhold

Ægte terrasser - ægte terrasser er ikke bygninger, og derfor ikke omfattet af servitutten og kræver derfor ikke tilladelse fra foreningen. Opbyggede terrasser skal gå op til huset og må ikke opbygges med et højere dæk end gulvet i det rum, de støder op til. De skal være mindst 4 meter til skel.

(NB! da man kun må bygge i en etage, bortset fra en hems, betyder dette, at man ikke kan bygge tagterrasser, uden at de berørte huse giver deres tilladelse).

Tilladelse skal dog indhentes i ovenstående tilfælde = gives ikke automatisk uden ansøgning.

4. Tagkonstruktioner

Tagdækning må ikke være af glaserede tegl.

Solfangere på tage, kræver de berørte huses accept.

Tilladelse skal dog indhentes i ovenstående tilfælde = gives ikke automatisk uden ansøgning.

5. Definitioner

De berørte huse = alle huse der kan berøres af en ombygning/nybygning - det vil normalt sige naboer, bagboere og forboere, men i nogen situationer kan det også være andre huse. Man er nødt til at besigtige området omkring et hus for at kunne udtale sig om hvem de berørte huse er. Dette er en vanskelig vurdering, men generelt har et byggeri mindre betydning for huse, der ligger længere væk.

Ægte terrasse = en terrasse som ligger på jord (dækket (terrassegulvet) er højst 30 cm over det højeste jordniveau under terrassen). Jordniveauet må ikke opbygges, uden specifik tilladelse.

Opbygget terrasse = en terrasse der er opbygget højere end 30 cm over jordniveauet.

Gående op til huset = en terrasse som går op til huset, skal have den en side eller en del af en side op til op til huset, det man ønsker at undgå ved denne regel, er at der bygges en terrasse, som en gangbro ud til en platform. (Men hvis de berørte huse kan acceptere dette, så kan en tilladelse alligevel gives).

Rammen for huset = den profil som huset aftegner i forhold til omgivelserne, man skal forestille sig en fuldskala ståltrådsmodel af huset. Så længe en ændring kan være inden for denne "ståltrådsmodel" er den inden for rammen.

Vedrørende generelle forhold

Det grundlæggende princip er, at foreningen ønsker at binde medlemmerne **mindst muligt**. Så hvis der ikke er indvendinger fra dem, som er berørt af et byggeri, så har foreningen heller ikke indvendinger. Kun glaserede tegltage og solfangere er reelt undtaget fra dette generelle princip.

Undtagelse skyldes at et glaseret tegltag kan ses fra rigtig mange huse, og det vil være helt uoverkommeligt at indhente godkendelse fra alle huse, som kan se taget.

Solfangere er en gråzone, som vil gå under de berørte huse = kun dem som er tæt på. Man skal dog være opmærksom på at, deres glasflader kan være meget generende, også for huse som ligger langt væk.

Da tagkonstruktioner er et af de mest ømtålelige emner, er det vigtigt at der gives en skriftlig godkendelse til disse, så ingen er i tvivl om lovligheden af et byggeri. Samtidig sikrer det foreningen, at husets "ramme" overholdes, idet det sker en aktiv byggesagsbehandling.

Vedrørende udsigtsforhold

Helletofte strand er en speciel bebyggelse, fordi et meget stort antal af husene har udsigt, idet vi ligger i en halvgyrde. Siden bebyggelsens anlæggelse, er værdien af udsigt steget betydelig. Man må derfor regne med at udsigten og dermed udsigtstab er det enkelte punkt, der kan skabe størst uro. En sikring mod udsigtstab synes derfor også en sikring af foreningen, imod søgsmål og uro.

Vedrørende indsigtsforhold

Indsigt vil i de fleste tilfælde være umuligt at forhindre, dertil er grundene alt for små på Helletofte Strand. Men reelt generende indsigt kan forhindres, hvis man ikke tillader andre opbyggede terrasser end dem der er bygget op til huset, og ikke tillader at deres dæk er højere end stuegulvet. Man må generelt acceptere, at der er anlagt terrasser op til og omkring et sommerhus.

Vedrørende tagkonstruktioner

Tage er det enkelte element i et hus som tager mest udsigt, og som kan ses af flest andre.

Glaserede tegltage kan give betydelige reflekser, og der er talrige sommerhusbebyggelser som har servitutter imod dem. De har også på Helletofte Strand givet problemer. Solfangere kan give lignende problemer, men da de er betydelig mindre end et tag, og kan vinkels eller placeres forskelligt, så er der større frihed til at placere dem, så de ikke genere de berørte huse.

Vedrørende farver

Der er ikke medtaget nogle generelle regler om farver.

6. Den daglige administration

Hvad man skal gøre hvis man ønsker at bygge på Helletofte Strand?

Man skal have 2 tilladelser:

1. Fra foreningen, som påtaleberettiget i forhold til servituten
2. En byggetilladelse fra Langeland kommune.

Disse 2 tilladelser har **intet** med hinanden at gøre, de gives efter helt forskellige regelsæt, men begge steder skal man spørge.

Nedenstående gælder derfor kun for den tilladelse som foreningen kan give, IKKE for Langeland kommunes tilladelse.

Check reglerne ovenfor - er det noget som kræver en tilladelse?

Hvis det er udskiftninger af vinduer, døre og lignende, så kræver det ikke en godkendelse, men hvis der er tale om tage, terrasser eller nybyggeri, så kræver det en godkendelse.

I så fald:

1. Tal med de naboer, som kan blive påvirket af byggeriet. Hvis du er tvivl om de bliver Berørt – så spørg dem! Gennemdrøft projektet med dem, lav derefter:
2. En projektbeskrivelse med målbare tegninger
3. Skaf eventuelt en acceptgodkendelse fra de naboer, der bliver påvirket af byggeriet (se nedenfor)
4. Send derefter eventuelle acceptgodkendelser + tegninger samt projektbeskrivelse til foreningen (bestyrelsen), som derefter vil foretage en samlet vurdering efter regelsættet.



Grundejerforeningen Helletofte Strand

Acceptgodkendelse for byggeri på Helletofte Strand.

Vedrørende nedenstående byggeprojekt _____ (navn på projektet)

Undertegnede som repræsenterer hus nr. _____

Sæt kryds.

___ Jeg/vi har ingen indvendinger imod projektet, som det er fremlagt og beskrevet.

___ Jeg/vi kan IKKE acceptere projektet, som det er fremlagt og beskrevet

Underskrift(er) og dato _____
