



Grundejerforeningen Helletofte Strand

Regelsæt til administration af påtaleretten på Helletoftestrand

Vedttaget på Generalforsamlingen den 30. juli 2011

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. Indsigts forhold
4. Tagkonstruktioner
5. Definitioner

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 blive 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.

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.

Indsigtsforhold

Uanset om de berørte huse giver deres tilladelse eller ej, vil man altid kunne bygge terrasser som er ægte terrasser, så længe de er mere end 4 m fra skel.

Opbyggede terrasser skal gå op til huset og må ikke opbygges med et højere dæk end den stue terrassen støder op til. De skal også være 4 m fra skel.

(NB! Da man kun må bygge i én 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.

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.

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 halvgryde. 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 vinkles 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.

Man bør i bund og grund acceptere at naboen maler sit hus i den farve han kan lide.

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 kræves en godkendelse.

I så fald:

Snak 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 en projekt beskrivelse med målbare tegninger.

Skaf evt. acceptgodkendelse fra de naboer, som bliver påvirket af byggeriet. (se nedenfor)

Send derefter eventuelle acceptgodkendelser + tegningerne samt projektbeskrivelsen til foreningen (bestyrelsen), som derefter vil foretage en samlet vurdering efter regelsættet.

Det juridiske grundlag

Er selvfølgelig påtaleretten, som giver den påtaleberettigede en magt der næsten er diktatorisk:

*“Facadetegninger, bygningstegninger og alle tegninger af bygningernes ydre og indre samt bygningernes placering på grunden **skal inden opførelsen påbegyndes godkendes** af den påtaleberettigede, der ligeledes skal **godkende enhver senere ændring** eller udvidelse af bygningerne. Den påtaleberettigede skal endvidere godkende de anvendte materialer. Enhver afgørelse i henhold til denne bestemmelse af den påtaleberettigede er inappellabel.”*

At vi overhovedet er nødt til at beskæftige os med påtaleretten, skyldes at vi som en forening ikke må handle på en sådan måde, at nogle medlemmer får en økonomiske gevinst, på bekostning af andre (det kaldes majoritets misbrug, og er ulovligt efter dansk ret).

Når foreningen har en påtaleret, der giver den magt til at give eller ikke give tilladelser, så kan foreningen forhindre at medlemmer lider tab ved at deres udsigt eller indblik forværres ved et byggeri. **Dette kunne foreningen ikke gøre, hvis den ikke havde påtaleretten.**

Det er koblingen imellem påtaleretten og de foreningsretslige principper der kan bringe foreningen i vanskeligheder, hvis den tillader at der bygges på en sådan måde at nogle foreningsmedlemmer lider tab.

En (kort) historisk gennemgang

Servitutten er fra den 26 marts 1962, tinglyst den 5. april 1962.

Overdragelses processen begynder i august 1970 - men trækker ud og foreningen får først påtaleretten overdraget den 24. november 1972, dette indføres i tingbogen den 17. april 1973.

Som bekendt blev dette på et tidspunkt glemt, men det er uvist hvornår bestyrelsen af foreningen ikke længere var bevidst om påtaleretten.

Siden 2009 har alle vidst, at det er foreningen der har påtaleretten.



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 _____
