

# Generalforsamling 15. september 2018

---

## Dagsorden ifølge vedtægterne

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af revideret regnskab til godkendelse
4. Forslag fra bestyrelsen, herunder budget og fastlæggelse af kontingent
5. Forslag fra medlemmer
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og revisor
7. Eventuelt

## Bemærkninger til dagsordenen

### Ad pkt. 1. Valg af dirigent

Helge Solberg, Skovsvinget 10, foreslås valgt til dirigenthvervet.

### Ad pkt. 2. Bestyrelsens beretning

#### Nye ejere og medlemmer

Grundejerforeningen har i løbet af beretningsåret kunnet byde velkommen til

- Arne Bremmelgaard, Skovsvinget 8
- Regitze Elhøj Jensen, Skovsvinget 5

### **Bestyrelsens sammensætning**

Bestyrelsen har i beretningsåret bestået af Thomas Bjørn Larsen, Skovsvinget 23, Hugo Østergaard-Andersen, Skovsvinget 18 (kasserer) og Mette Møller Jensen, Skovledet 5.

Revisor: Anne-Grete Guldager Petersen, Skovsvinget 13. Revisorsuppleant Lise Wodschow, Skovsvinget 27.

### **Fællesarealet**

Til forbedring af oversigtsforholdene ved udkørslen til Frederiksværkvej er i juli 2017 foretaget beskæring af sivvæksten ud for fællesarealet i overensstemmelse med den tinglyste forpligtelse hertil. Trods påmindelser er der endnu ikke fremsendt faktura for udgiften (kr. 500), der følgelig ikke fremgår af regnskabet.

### **Vejvedligeholdelse**

Den af generalforsamlingen 2017 besluttede opgradering af stien ind i skoven blev iværksat i september 2017. Udgift: kr. 8.349,38.

Den igangværende udskiftning af vandledninger har umuliggjort den sædvanlige skrabning. Det er tydeligt, at arbejdet ikke går sporeløst hen over vejene, dog tillige med den følge, at bilernes hastighed er dæmpet betragteligt!

Bestyrelsen har optaget en video af vejene i deres fulde udstrækning, således at standen pr. ultimo marts 2018 kan dokumenteres meter for meter. Før afbrydelsen af arbejdet ved sommerferiens begyndelse har entreprenøren fyldt stabilgrus i indkørslerne til de fleste ejendomme og i de huller, der er opstået, hvor der er gravet tværs over vejen. Rabatterne og opgravninger i haverne er dækket med et lag muldjord og tilsås senere med græs. Yderligere nødvendige reparationer foretages ved afslutningen af arbejdet efter sommerferien.

Den sædvanlige årlige vedligeholdelse vil blive genoptaget i 2019.

Om evt. mangler i reparationer på de enkelte grunde/indkørsler bedes den enkelte ejer til sin tid rette direkte henvendelse til Asserbo Vandværk.

Ved indkørslen fra Frederiksværkvej er opstillet et Nabohjælp-skilt, udgift kr. 491.

### **Dræn**

Der har ikke været rapporter om drænproblemer i beretningsåret, og der er ikke afholdt udgifter til dræn.

Vandværket har forsikret os om, at der ikke er sket overgravninger af drænrør i forbindelse med udskiftningen af vandledninger. I den foreløbig meget tørre sommer har det ikke været muligt

at konstatere, om der på anden vis er sket skade. En efterprøvning ved gennemspuling medfører slitage og risikerer i sig selv at påføre drænene skader.

Bestyrelsen har lavet en optegnelse over alle de steder, hvor vandværket har gravet på tværs af drænene, men forholder sig indtil videre afventende. Opstår der drænproblemer, vil de selvsagt blive søgt afhjulpet, og det vil blive vurderet, om og i hvilket omfang vandværket helt eller delvist kan holdes ansvarligt.

### **Landliggersammenslutningen Gribskov Vest**

Grundejerforeningen er medlem af Landliggersammenslutningen Gribskov Vest (udgift kr. 725). Bestyrelsen har ikke prioriteret aktiv deltagelse i sammenslutningens møder. Der henvises til [Landliggersammenslutningens hjemmeside](#), der indeholder udførlige oplysninger om sammenslutningens arbejde.

### **REMA 1000-sagen**

Gribskov Kommunes har den 21. juni 2018 afvist REMA 1000s seneste (tredje) projektforslag. Afvisningen er vedtaget enstemmigt i Udvikling, By og Land og må betragtes som det endelige punktum i sagen. Ifølge de politiske kommentarer til afvisningen har den lokale modstand mod projektet spillet en væsentlig rolle for beslutningen.

Grundejerforeningerne m.fl. vil fortsat arbejde for, at muligheden for etablering af en dagligvarebutik på Sandet helt udtages af den overordnede kommuneplan i forbindelse med den igangværende revision af planen.

### **Kloakering**

GribVand Spildevand har opsat en del af de pumper, der med regelmæssige mellemrum skal tilføre kloaksystemet lommer af luft og dermed ilt og bevægelse for at undgå svovlbrinteudvikling i kloaksystemet, se nærmere i [beretningen for 2016-17](#), side 5 under *Kloakering*.

I vores område opstilles pumpen efter de seneste planer ved Skovsvinget 18.

### **Lokalplanen - hegn**

Grundlæggende siger lokalplanen, at man ikke må sætte hegn op omkring ejendomme på Sandet, fordi vilde dyr, som for eksempel rådyr og smådyr, skal kunne bevæge sig frit rundt i området. Administrationen af lokalplanens regler om hegn har været drøftet med repræsentanter for områdets grundejerforeninger, se [beretningen for 2016-17](#), side 4 under *Hegn*. I [skrivelse af 31. maj 2018](#) har kommunen meddelt, at den gennemfører en stikprøvekontrol i området, hvor ulovlige hegn registreres. Kommunen kontakter ejerne af de ulovlige hegn efter stikprøvekontrollen. Samtidig er udarbejdet [en pjece med eksempler på hegn](#).

## **Databeskyttelsesforordningen**

EU's databeskyttelsesforordning, som trådte i kraft pr. 25. maj 2018, indebærer for grundejerforeningens vedkommende, at der er truffet særlige foranstaltninger til at sikre de persondata, som foreningen opbevarer, se nærmere her: <http://skovsvinget-skovledet.dk/persondata.pdf>

Der vil fortsat med mellemrum blive udgivet en kontaktiliste, men denne omfatter nu kun de medlemmer m.fl., som har givet udtrykkeligt samtykke til optagelse på listen. Samtykket kan til enhver tid gives, ændres eller tilbagekaldes.

Tilslutningen til opretholdelse af kontaktilisten er så omfattende, at den fortsat på alle måder kan tjene til at pleje godt naboskab, fx at underrette fraværende beboere, hvis der observeres noget usædvanligt som et væltet træ eller tegn på indbrud eller at advisere naboer forud for særligt støjende arbejder i hus og have eller en planlagt fest.

## **Ny bankforbindelse**

Overgangen til Danske Bank som bankforbindelse er foregået problemfrit. To medlemmer indbetalte deres kontingent for 2017-18 på Jyske Bank-kontoen. Den er nu helt nedlagt, hvorfor det ved betalingen for 2018-19 er ekstra vigtigt er være påpasselig med, at evt. gemte betalingsoplysninger i det enkelte medlems bank er korrekte. Grundejerforeningens bankkonto er: Reg. nr. 9570, kontonr. 0012241496.

MobilePay-løsningen blev i 2017 brugt af ¼ af medlemmerne. MobilePay vurderes som fremtidens betalingsløsning for en lille forening som vores.

De samlede bankudgifter har udgjort kr. 334,25.

## **Administration**

[Grundejerforeningens hjemmeside](http://skovsvinget-skovledet.dk/friluftsliv.html) er løbende udbygget og vedligeholdt. Seneste skud på stammen er en oversigt over vandre- og cykelruter: <http://skovsvinget-skovledet.dk/friluftsliv.html>

Udgiften til webhotel for hjemmeside, elektronisk arkiv og grundejerforeningens e-mail udgjorde i beretningsåret kr. 273.

## **Indstilling**

Det indstilles, at generalforsamlingen tager beretningen til efterretning.

### Ad pkt. 3. Forelæggelse af revideret regnskab til godkendelse

For beretningsåret forelægges følgende regnskab:

#### Skovsvinget og Skovledet Grundejerforening Regnskab for perioden 1. juli 2017 til 30. juni 2018

Resultatopgørelse	Note	2017/18	2016/17	2015/16
<i>Indtægter</i>				
Kontingenter		14.500,00	14.500,00	14.500,00
Kontingent forudbetalt		0,00	0,00	0,00
Vejbidrag		0,00	187,50	187,50
Mægleroplysninger		250,00	250,00	0,00
Rykkergebyr		0,00	0,00	0,00
		<b>14.750,00</b>	14.937,50	14.687,50
<i>Udgifter</i>				
Vedligeholdelse af veje		8.840,38	10.751,25	2.000,00
Drænvedligeholdelse		0,00	0,00	2.860,00
Fællesareal		0,00	1.875,00	3.337,50
Landliggersammenslutningen		725,00	725,00	725,00
Porto, kuverter, gebyr mv.	1)	317,95	341,00	279,00
Bankomk., renter		334,25	150,59	0,00
Forsikringspræmie		929,03	914,88	743,08
Diverse udgifter		400,00	0,00	0,00
		<b>11.546,61</b>	14.757,72	9.944,58
<b>Resultat</b>		<b>3.203,39</b>	179,78	4.742,92

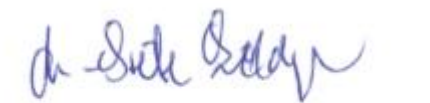
Note 1) Heraf:

Porto	kr.	8,00
Hjemmeside	kr.	273,00
Kontorartikler	kr.	36,95

<b>Balance</b>	30-06-2018	30-06-2017	30-06-2016
<b>Aktiver</b>			
Tilgodehav. kontingent	0,00	0,00	0,00
Indestående i Jyske Bank	0,00	1.254,96	51.844,93
Indestående i Danske Bank	55.285,10	50.801,75	0,00
Frimærkebeholdning	127,50	152,50	184,50
	<b>55.412,60</b>	52.209,21	52.029,43
<b>Passiver</b>			
<i>Gæld</i>			
Forudbetalt kontingent	0,00	0,00	0,00
<i>Egenkapital</i>			
Primo	52.209,21	52.029,43	47.286,51
Resultat	3.203,39	179,78	4.742,92
Ultimo	55.412,60	52.209,21	52.029,43
Passiver i alt	<b>55.412,60</b>	52.209,21	52.029,43

Ramløse Sand, den 2. juli 2018

  
Hugo Østergaard-Andersen  
Kasserer

  
Anne-Grete Guldager Petersen  
Revisor

### Indstilling

Det indstilles, at generalforsamlingen godkender regnskabet for 2017-18.

## Ad pkt. 4. Forslag fra bestyrelsen, herunder budget og fastlæggelse af kontingent

### 1. Budget og kontingent

Bestyrelsen foreslår kontingentet for 2018-19 fastsat til uændret kr. 500 pr. parcel. Dette svarer til det ”normalkontingent”, som har været gældende siden foreningens oprettelse.

Provenuet, kr. 14.500, forventes anvendt til dels de faste udgifter som forsikring, Landliggersammenslutningen, porto, hjemmeside, bankomkostninger mv. ca. kr. 3.000, dels 10-12.000 kr. til vedligeholdelse af dræn, fællesareal og veje.

Administrations- og bestyrelsesomkostningerne vil som i tidligere år blive holdt på et absolut minimum.

Foreningen har gennem de senere år haft en egenkapital på ca. kr. 50.000. Dette giver os et solidt grundlag for at kunne afholde akutte udgifter til oprydning efter storm, afhjælpning af drænstop og lign., om sådanne skulle opstå.

### **Indstilling**

Det indstilles, at generalforsamlingen godkender kontingentet og den budgetterede anvendelse.

## **2. Aflysning af grundejerforeningens servitut**

Der henvises til vedhæftede notat.

### **Indstilling**

Det indstilles, at generalforsamlingen tiltræder, at bestyrelsen – med tilslutning fra Gribskov Kommune – aflyser servitut om medlemskab af grundejerforening, bebyggelse, hegn, orden på ejendommen mv. (22.11.2001-26470-16, akt 16\_AM\_656).

## **3. Aflysning af servitut om vandledninger**

Efter afslutning af udskiftningen af vandledninger vil vandværket registrere hovedledningens placering i kommunens geodatasystem, GIS.

Der foretages ikke central registrering af stikledningernes placering. Bestyrelsen opfordrer derfor de enkelte ejere til – af hensyn til sig selv og kommende ejere – at notere ledningernes placering.

Den hidtidige servitut vil derefter være mere misvisende end retvisende.

### **Indstilling**

Det indstilles, at generalforsamlingen tiltræder, at bestyrelsen – med tilslutning fra Asserbo Vandværk og Gribskov Kommune – efter registreringen af den nye hovedvandleddning i GIS aflyser servitut om vandledninger (18.10.1967-12965-16, akt 16\_V\_193).

## **Ad pkt. 5. Forslag fra medlemmer**

Der er ikke modtaget forslag fra medlemmer.

## **Ad pkt. 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og revisor**

Mette Møller Jensen og Thomas Bjørn Larsen afgår efter tur. De er villige til genvalg for perioden 2018-20.



Bestyrelsen foreslår genvalg af Anne-Grete Guldager Petersen som revisor og Lise Wodschow som revisorsuppleant for en to-årig periode.

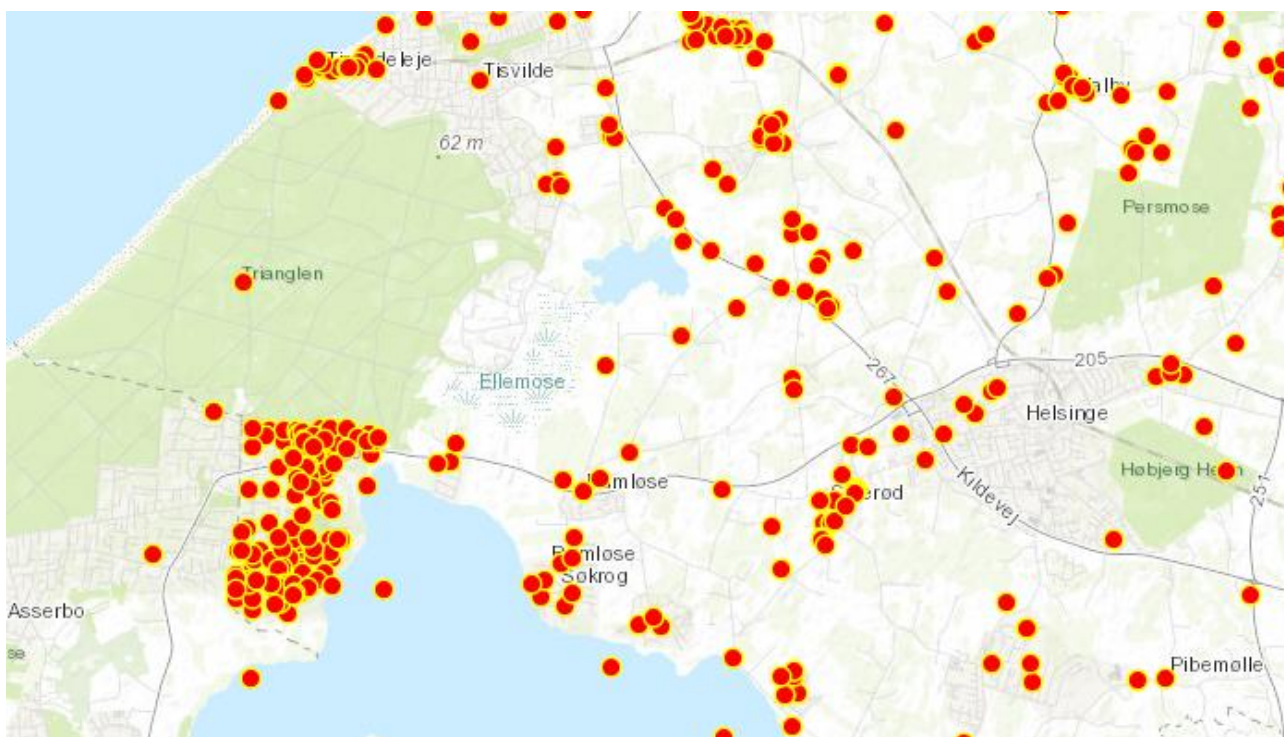
## **Ad pkt. 7. Eventuelt**

### **Hurtigere internet**

TDC har i foråret 2018 etableret tre fremskudte centraler på Sandet. De muliggør en betydelig forøgelse af hastigheden ved brug af internet. Opgraderingen er i de fleste tilfælde gratis, men forudsætter, at brugeren henvender sig til udbyderens (fx YouSee eller Telenor) kundeservice. I enkelte tilfælde kan teknikerbesøg være nødvendigt, men ellers sættes omstillingen i værk i løbet af ganske få dage efter henvendelsen.

### **Mobildækning**

Gribskov Kommune har registreret borgernes vurdering af mobildækningen i kommunen. På følgende kort er med røde prikker angivet, hvor der er angivet dårlig dækning.



Ikke overraskende er Sandet det område, hvor der kan konstateres flest anmeldelser af ringe dækning.

Indtil problemet måtte blive afhjulpet, kan det anbefales at se på mulighederne for at bruge det trådløse internet i huset til at sende og modtage ved wifi-opkald. Muligheden tilbydes pt. af



Telenor, YouSee, 3, CBB og Telmore (i nogle selskaber dog ikke for alle abonnementstyper), medens Telia, Call me, Oister, Greentel og Fullrate endnu ikke tilbyder wifi opkald.

Wifi-opkald forudsætter en nyere telefon, fx iPhone 6 og nyere.

Den 15. august 2018

Bestyrelsen

## Generalforsamling 15. september 2018

---

### Notat om grundejerforeningens servitut

#### Notatets formål

Formålet med nærværende er at danne grundlag for en generalforsamlingsbeslutning om at bemyndige bestyrelsen til – i givet fald med tilslutning fra Gribskov Kommune – at aflyse servitut, tinglyst 26. november 2001 (vedlagt som bilag).

#### Servitutens historie

Siden udstykningen af vores område i 1960'erne har vi haft kommunalreformen i 1970, der fjernede forskellen mellem købstads- og sognekommuner og strukturreformen i 2007. Plan- og byggelovgivning og administrationen heraf har derudover gennemgået betydelige reformer.

Lokalplaner blev introduceret i lovgivningen pr. 1. februar 1977, da kommuneplanloven af 1975 trådte i kraft. Lokalplanernes forgængere før 1977 var især (partielle) byplanvedtægter, udarbejdet efter de tidligere byplanlove. Tidligere blev en del af den slags bestemmelser, som nu står i lokalplaner, fastlagt i private deklARATIONER/servitutter, bl.a. fordi kommuner med 1.000 indbyggere ikke var byplanpligtige og fordi mange (små) kommuner ikke udarbejdede byplanvedtægter.

Tilsvarende er kravene efter byggeloven og bygningsreglementet til fx energiforbrug, indeklimate materialer og installationer skærpet betydeligt.

Denne udvikling ses tydeligt i reguleringen af vores udstykning.

Ved udstykningen i 1960erne (Ramløse-Annisse Kommune) blev der pålagt alle parceller en række [servitutbestemmelser, tinglyst den 25. juli 1968](#).

Efter kommunalreformen i 1970 tinglyste Helsingør Kommune den 21. marts 1973 [byplanvedtægt nr. 9 for Ramløse Sand](#), der indeholdt en række bestemmelser, som overlappede eller tilsidesatte servitutten.

Ved grundejerforeningens dannelse i slutningen af 1990erne blev der rettet op på dette ved en kraftig udlugning af de overflødige/misvisende bestemmelser. Servitutten blev reduceret fra 14 til 6 paragraffer. Eneste nydannelse var bestemmelsen om, at hegn etableret ved beplantning i

naboskel og vejskel skal være af varieret højde og ikke må klippes som hæk. [Den reviderede servitut](#) blev af bestyrelsen tinglyst den 26. november 2001, efter at den forinden var godkendt af generalforsamlingen.

Byplanvedtægten blev afløst af Gribskov Kommunes [lokalplan 531.01](#) af juli 2009. Vi er dermed i samme situation som ved årtusindskiftet, nemlig at servitutbestemmelserne er blevet overhalet af den offentlige regulering.

### De enkelte servitutbestemmelseres aktuelle relevans

Servitutbestemmelser	Kommentarer
<p>a)</p> <p>Alle nuværende og efterfølgende ejere af ovennævnte grunde udstykket fra matr. nr. 25 q og 14 n Ramløse by, Ramløse er pligtig til at være medlem af Skovsvinget- og Skovledets Grundejerforening på vilkår, som fremgår af foreningens til enhver tid værende vedtægter.</p> <p>Vedtægterne er godkendt af Helsingørsk Byråd den 06.07.1999 i henhold til planlovens § 42 og efterfølgende tinglyst servitutstiftende på ovennævnte udstykkede grunde</p>	<p>Ingen selvstændig betydning.</p> <p>Fastlagt i <a href="#">grundejerforeningens vedtægter</a>, der fra 2014 er tinglyst på samtlige ejendomme i udstykningen, bortset fra fællesarealet. (Skulle dette nogensinde blive udbudt til salg, vil bestyrelsen uden videre kunne tinglyse vedtægterne på arealet før salget gennemføres.)</p>
<p>b)</p> <p>Ved bebyggelse må udhus og/eller garage ikke opføres før beboelseshuset. Der må ikke anvendes brugte materialer til udvendige bygningssider.</p>	<p>Gældende særbestemmelse, men af begrænset betydning, da udstykningen nu kun har to ubebyggede grunde.</p> <p>Der kan ifølge <a href="#">bygningsreglementet</a> § 5 uden anmeldelse eller byggetilladelse opføres garager og carporte, der ikke er integrerede i den primære bebyggelse, samt udhuse, hønsehuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende, når bygningerne tilsammen har et areal på højst 50 m<sup>2</sup>. Bygningerne skal dog overholde bygningsreglementet.</p>

	<p>Ifølge bygningsreglementets § 341 skal der anvendes materialer, som er egnede til det konkrete formål.</p> <p>Der ses ikke taget stilling til brugte materialer, men æstetiske hensyn er bl.a. varetaget i lokalplanen, der bl.a. fastlægger:</p> <p><i>§ 7.13. Der tillades ikke opsætning af skurvogne, ombyggede skurvogne, campingvogne, containere eller lign</i></p> <p><i>§ 8.6. Udvendige bygningssider skal fremtræde i træ, pudset murværk eller glas.</i></p> <p><i>§ 8.7. Farver på bygningssider skal være ensartet i enten hvidt, sort eller dæmpede farver, almindeligvis kaldet jordfarver. Træet kan desuden fremstå ubehandlet, trykimprægneret eller oliebehandlet.</i></p> <p><i>Definition på jordfarver: Jordfarver er varme nuancer af gul, rød, brun og grøn, som de traditionelle farver dodenkop og umbra. Jordfarver anses ikke for at være kraftigt kulørte som postkasserød, græsgrøn eller solsikkegul.</i></p> <p><i>§ 8.8. Til mindre bygningsdele, så som døre og vinduer, kan dog desuden anvendes andre dæmpede farver.</i></p>
<p>Til hver grund skal sikres plads til mindst 2 parkeringspladser.</p>	<p>Ingen selvstændig betydning, da lokalplanens § 5.8. siger: <i>Der skal på hver ejendom udlægges areal til parkering af mindst to biler på grunden.</i></p>
<p>Grundejere er pligtig til at anbringe husnr. efter anvisning fra Helsingør Kommune.</p>	<p>Ingen selvstændig betydning.</p> <p>Pligten fremgår allerede af <a href="#">BBR-lovens</a> § 3c, stk. 1.: <i>Ejere af ejendomme skal opsætte husnummerskilte, som angiver de af kommunalbestyrelsen fastsatte husnumre på en sådan måde, at disse er synlige fra det adgangsgivende vejareal.</i></p>

	Evt. supplerende kommunale bestemmelser gælder uafhængigt af servitutten
I øvrigt henvises til bygningsreglement samt Byplansvedtægt lyst 21.03.1973.	Ingen selvstændig betydning. Bygningsreglementet og lokalplanen gælder uafhængigt af servitutten.
c)  Hegn etableret ved beplantning i naboskel og vejskel skal være af varieret højde og må ikke klippes som hæk. Hegn etableret som murværk i naboskel og vejskel må kun etableres som et dige eller stensætning af natursten med en maximal højde på 50 cm.	<p>Første led er en skærpelse i forhold til lokalplanen og derfor fortsat gældende.</p> <p>Andet led strider mod lokalplanen og er derfor en ugyldig bestemmelse. Derimod stred den ikke mod den tidligere byplanvedtægt, hvorfor murværkshegn opført før lokalplanen fortsat er lovlige.</p> <p>Lokalplanens bestemmelser om hegn er sålydende:</p> <p><i>§ 9.9 Al hegning i området skal ske med levende hegn. Der tillades dog opsætning af læhegn i mindre omfang udført af træ ved terrasser samt indgangs- og dørpartier ved sommerhuset, altså ved bebyggelsens umiddelbare opholdsarealer.</i></p> <p><i>Ved særlige behov for indhegning tager Byrådet stilling til en eventuel dispensation, dog altid således at indhegningen ikke generelt bryder med ønsket om at området bibeholder sin åbne karakter.</i></p> <p><i>§ 9.10. Læhegn skal holdes i farverne nævnt i § 8.7.</i></p> <p><i>§ 9.11. Der må ikke henlægges kvas som hegn i eller tæt ved skel.</i></p>

<p>d)</p> <p>Oplagring/opbevaring af lystbåde, campingvogne, ikke indregistrerede køretøjer, materialer, diverse genstande, skrammel, affald og lignende, der efter Byrådets opfattelse virker skæmmende, kan kræves fjernet for grundejers regning.</p>	<p>Ingen selvstændig betydning.</p> <p>Dækkes af lokalplanens §§ 5.6. og 9.8.</p> <p><i>§ 5.6.: Inden for lokalplanens område må der ikke hensættes nogen form for uindregistrerede køretøjer, campingvogne, kølbåde, større motorbåde, skurvogne, containere, entreprenørmateriel o. lign.</i></p> <p><i>§ 9.8.: Den enkelte ejendom skal til enhver tid fremstå ryddelig. Der tillades således ikke unødigt oplag af nogen art, herunder byggeaffald, haveaffald, stor-skrald eller lign, der ved sit udseende eller placering kan skæmme området. I tilfælde af nybyggeri samt om- eller tilbygning skal ejendommens karakter af en byggeplads mindskes mest muligt.</i></p>
<p>e)</p> <p>Alle grundejere er pligtig til at være medlem af I/S Asserbo Vandværk og udrede bidrag til dets drift og betale de i henhold til vandværkets til enhver tid gældende love fastsatte tilslutningsafgifter, vandafgifter m.v.</p>	<p>Ingen selvstændig betydning.</p> <p>Udstykningen ligger i Asserbo Vandværk a.m.b.a.s forsyningsområde. Ifølge lokalplanen skal hele lokalplanområdet fortsat vandforsynes derfra, se lokalplanen side 15. For vandværket gælder i øvrigt et detaljeret <a href="#">regulativ</a>.</p>
<p>f)</p> <p>Enhver grundejer er pligtig til at tilslutte sig offentlig kloaksystem, så snart hovedledning er ført frem og at udrede bidrag efter gældende regler både med hensyn til kloakering og afvanding uanset om sivebrønde, samle-tanke eller andet system er godkendt.</p>	<p>Ingen selvstændig betydning.</p> <p>Lokalplanområdet er i Spildevandsplan 2002-2010 for daværende Helsingørskommune udpeget som indsatsområde, indebærende at de ca. 1.050 sommerhuse – med få undtagelser – er blevet tilsluttet det offentlige kloaknet. Om regler mv. henvises til <a href="#">GribVands hjemmeside</a>.</p>

## Konklusion

Som ovenstående gennemgang viser, har fire af de seks paragraffer ingen selvstændig betydning i dag, to paragraffer har fortsat gældende indhold og én bestemmelse er i strid med lokalplanen og derfor ikke gældende.

Bestemmelsen om, at ved bebyggelse må udhus og/eller garage ikke opføres før beboelseshuset, og at der ikke må anvendes brugte materialer til udvendige bygningssider, har muligvis været relevant og hensigtsmæssig ved udstykningen i 1960'erne. På den måde har man søgt at undgå, at udstykningen skulle udvikle sig klondykeagtigt eller få karakter af et kolonihavekvarter. Bekymringen har ikke ført til tilsvarende bestemmelser i lokalplanen, og med den nuværende udbygningsgrad i vores udstykning ses der ingen tungtvejende grunde til at bevare bestemmelsen.

Den i 2001 indførte bestemmelse om, at hegn etableret ved beplantning i naboskel og vejskel skal være af varieret højde og ikke må klippes som hæk, har formentlig baggrund i et ønske om, at vores sommerhuskvarter ikke må få præg af et villakvarter. Bestemmelsen gælder kun hække, der er plantet efter 2001. Lokalplanens bestemmelser understreger ønsket om, at området bibeholder sin åbne karakter, men der er ikke i lokalplanen fundet anledning til at optage en bestemmelse om, hvordan hækplanter må klippes eller ikke klippes. Der kan næppe peges på forhold i vores udstykning, som begrundet opretholdelsen af særreglen.

Under grundejerforeningernes drøftelser med kommunen i efteråret 2016 om håndhævelse af hegnsbestemmelserne i lokalplanen har kommunen gjort det klart, at den ikke har afsat ressourcer til håndhævelse af særbestemmelser i servitutter gældende for dele af lokalplanområdet. Håndhævelse ved grundejerforeningens egen foranstaltning er mere end problematisk, hvilket også taler for at servituten bør aflyses.

Servituten kan ved vedtagelsen siges at have haft en vis informationsværdi ved at samle information om en række forhold og samtidig være grundlaget for, at grundejerforeningen kom til at omfatte alle ejere i udstykningen. Det sidste formål er opfyldt, og til informationsformål har vi i dag [grundejerforeningens hjemmeside](#) som et lettilgængeligt redskab.

## Indstilling

På foranstående baggrund indstilles, at generalforsamlingen tiltræder, at bestyrelsen – med tilslutning fra Gribskov Kommune – aflyser servitut om medlemskab af grundejerforening, bebyggelse, hegn, orden på ejendommen mv. (22.11.2001-26470-16, akt 16\_AM\_656).

Den 15. august 2018

Bestyrelsen



kr 1.400 ✓

AM 656

Matr. nr.: 25 q og 14 n Ramløse by, Ramløse m.fl.

Anmelder:

Mette Møller Jensen  
Bentzonsvej 7, 4. th.  
2000 Frederiksberg

## SERVITUTBESTEMMELSER

for matr. nr. 25 q og 14 n Ramløse by, Ramløse samt de heraf udstykkede grunde matr. nr. 14 o, 14 p, 14 q, 14 r, 14 s, 14 t, 14 u, 14 v, 14 y, 14 z, 14 æ, 25 ab, 25 ac, 25 ag, 25 ah, 25 ai, 25 ak, 25 al, 25 am, 25 ao, 25 bg, 25 bl, 25 bm, 25 bn, 25 bo, 25 bp, 25 bq samt 25 br Ramløse by, Ramløse.

a)  
Alle nuværende og efterfølgende ejere af ovennævnte grunde udstykket fra matr. nr. 25 q og 14 n Ramløse by, Ramløse er pligtig til at være medlem af Skovsvinget- og Skovledets Grundejerforening på vilkår, som fremgår af foreningens til enhver tid værende vedtægter.

Vedtægterne er godkendt af Helsingør Byråd den 06.07.1999 i henhold til planlovens § 42 og efterfølgende tinglyst servitutstiftende på ovennævnte udstykkede grunde.

b)  
Ved bebyggelse må udhus og /eller garage må ikke opføres før beboelseshuset. Der må ikke anvendes brugte materialer til udvendige bygningsider. Til hver grund skal sikres plads til mindst 2 parkeringspladser. Grundejere er pligtig til at anbringe hus nr. efter anvisning fra Helsingør Kommune I øvrigt henvises til bygningsreglement samt Byplansvedtægt lyst 21.03.1973.

c)  
Hegn etableret ved beplantning i naboskel og vejskel skal være af varieret højde og må ikke klippes som hæk. Hegn etableret som murværk i naboskel og vejskel må kun etableres som et dige eller stensætning af natursten med en maximal højde på 50 cm.

d)  
Oplagring/opbevaring af lystbåde, campingvogne, ikke indregistrerede køretøjer, materialer, diverse genstande, skrammel, affald og lignende, der efter Byrådets opfattelse virker skæmmende, kan kræves fjernet for grundejerens regning.

e)  
Alle grundejere er pligtig til at være medlem af I/S Asserbo Vandværk og udrede bidrag til dets drift og betale de i henhold til vandværkets til enhver tid gældende love fastsatte tilslutningsafgifter, vandafgifter m.v.



88316908 16\_AM\_656  
A00726543A

f)

Enhver grundejer er pligtig til at tilslutte sig offentlig kloaksystem, så snart hovedledning er ført frem og at udrede bidrag efter gældende regler både med hensyn til kloakering og afvanding uanset om sivebrønde, samletanke eller andet system er godkendt.

g)

Mindre lempelser i bestemmelserne i denne deklaration kan indrømmes af Helsing Kommune. I øvrigt kan kommunen med tilslutning af Skovsvinget- og Skovledets Grundejerforening indrømme lempelser. Påtaleret iflg. denne deklaration har Helsing Kommune samt Skovsvinget- og Skovledets Grundejerforening.

Nærværende deklaration begæres tinglyst på de indledningsvis nævnte matr. nr., og deklarationen erstatter deklaration lyst den 25.07.1968 om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening samt vandværk m.v. Deklaration lyst den 25.07.1968 begæres samtidig hermed afyst af de indledningsvis nævnte matr. nr.

Ramløse, den 30. september 2001

Bestyrelsen for


Skovsvinget- og Skovledets Grundejerforening



Mette Møller Jensen



Helge Solberg



Carl Erik Hunnerup


I medfør af § 42 i lov om planlægning, meddeles herved samtykke, idet tilvejebringelse af en lokalplan ikke er påkrævet

Helsing byråd den



Flemming Møller  
borgmester

30 OKT. 2001



Per Knudsen  
kommaldirektør

\*\*\* \* \*\*\*

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Helsinge  
 \* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Side: 4

Akt.nr.:  
 AM 656

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 25 Q, Ramløse By, Ramløse *m.fl.*  
 Ejendomsejer: Skovsvinget og Skovledets Grundejer- m.fl.

Lyst første gang den: 22.11.2001 under nr. 26470 - *26499*

Senest ændret den : 22.11.2001 under nr. 26470 - *26499*

Anm.:

Følgende matr nr er behæftede med servitutter: 25Q, 14N, 14V, 14Y, 14Æ, 25AB, 25AL, 25AO, 25BL, 25BO, 25BP, 25BQ og 25BR.

Følgende matr nr er tillige behæftede med pantegæld: 14O, 14P, 14Q, 14R, 14S, 14T, 14U, 14Z, 25AC, 25AG, 25AH, 25AI, 25AK, 25AM, 25BG, 25BM og 25BN

Forevist vedtægter, udskrift vedr generalforsamling 23/9 2000, indkaldelse til generalforsamling 4/9 2001, udskrift vedr generalforsamling 22/9 2001.

Retten i Helsinge den 26.11.2001

Anita Thalsø