

J.nr. TTC 33341-1

SALGSOPSTILLING

Til aktion over ejendommen Bukkeballevæg 32A, 2960 Rundsted Kyst



12. maj 2025, kl. 14.00

Retten i Helsingør, Prøvestensvej 50, 3000 Helsingør

Indholdsfortegnelse

1. Salgsopstilling (købsnøgle).....	3
2. Tingbogsattest matr.nr. 0011cæ, Vallerød By, Rungsted	6
3. BBR-meddelelse fra Hørsholm Kommune.....	11
4. Foto fra Bukkeballevvej	15
5. Oversigtskort	16
6. Matrikelkort	17
7. Ejendomsskattebillet for 2025	18
8. Beregningsforklaring til ejendomsskattebillet	19
9. Aktuelt tinglyst dokument, servitut vejret 2022	20
10. Servitut 4 – Byplanvedtægt 6.....	23
11. Fredning af Bolbroengen 2015.....	30
12. Afgrænsning af fredet Bolbroeng	56
13. Servitut 5 Vejret.....	57
14. Servitut 5 – Rids vejret.....	62
15. Servitut 6 – Deklaration om maksimal byggehøjde.....	63
16. Servitut 7 – Eksklusiv brugsret	68
17. Servitut 7- Rids vedr. areal med eksklusiv brugsret	74
18. Servitut 9 – brugsret 30 år	75
19. Bilag til brugsret servitut 9	80
20. Opsigelse af servitut om brugsret	81
21. Offentliggørelse lokalplan 180 og kommuneplantillæg 5	83
22. Tingbogsattest matr.nr. 0011cb, Vallerød By, Rundsted (nabo).....	85
23. Bukkeallevej 32 – forbud mod arealoverførsel efter servitut	92
24. Afgørelse af 25. februar 2025	103
25. Bekendtgørelse om tvangsauktionsvilkår (fast ejendom).....	119
26. Købervejledning – tvangsauktion over fast ejendom	124

Salgsopstilling

AS 5-36/2025

Advokat Agnete Brus Krusell
v/ Thomas Torre Christiansen
Søtorvet 5
1371 København K

(købsnøgle)

til brug for

tvangsauktion over fast ejendom

(+45) 40 92 29 65

Udarbejdet af
Advokatrådet og Dansk ejendomsmæglerforening

J.NR. TTC 33341-1

Ejendommens matr.nr.: 11cæ, Vallerød By, Rungsted

beliggende: Bukkeballevvej 32A, 2960 Rungsted Kyst

Tilhørende: Hills Capital Group ApS under konkurs

boende: c/o kurator Agnete Brus Krusell, Søtorvet 5, 1371 København K

Auktionstidspunkt: 12-05-2025 klokken 14:00

Auktionssted: Retten i Helsingør, Prøvestensvej 50, 3000 Helsingør

Rekvirent, hæftelses nr.: Kurator

Ved advokat: Thomas Torré Christiansen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori: Grund

Ejendomsværdi pr.: 01-10-2020, 7.700.000,00 **heraf grundværdi:** 4.171.400

**Vurdering i h.t.
Retsplejelovens § 562:**

Areal ifølge tingbogen: 637 **heraf vej:** 0

Forsikringsforhold: ingen

**Ejendomsbidrag
for året
andraget og omfatter:** **2025**
Grundskyld kr. 28.192

**Forslag til særlige
vilkår ifølge auktions-
vilkårenes pkt 10 og 11.** Det skal præciseres, at sælger er et konkursbo, ligesom der er tale om salg af en
momspligtig byggegrund. Da rekvirenten er et konkursbo, så skal konkursboet indeholde og afregne momsen.
Beløbet skal betales ud over budsummen Bud afgives således ekskl. moms.

Beskrivelse (herunder evt. bebygget areal, indretning m.v.):

Ejendommen er en ubebygget grund, der ligger naturskønt ud til den grønne område Bolbromosen i Rungsted
Kyst i Hørsholm Kommune. Grunden er 637 kvm i henhold til tingbogen.

Der er for tiden ikke adgang til grunden direkte fra Bukkeballevvej, men der er tinglyst en vejret på
naboejendommen om, at der skal opføres en 3 m bred vej langs det sydlige skel, så der skabes adgang til
grunden. Denne er endnu ikke opført.

Endvidere er der aftalt en arealoverførsel med ejeren af naboejendommen (32B) om en arealoverførsel, hvorved
denne ejendoms areal øges til 1.074 m². Denne arealoverførsel har Hørsholm Kommune nedlagt forbud mod og
afgørelsen er stadfæstet af Planklagenævnet. Køber opfordres til at gennemgå disse matrikulære forhold grundigt,
inden der afgives bud på ejendommen, idet vurderingen heraf har afgørende betydning for ejendommens værdi.

Der er tillige tinglyst en 30 årig eksklusiv brugsret, jf. servitut 7 og 9. Det skal fremhæves, at denne brugsret er
opsagt den 13. november 2024, jf. bilag 20.

Herudover bemærkes det, at det på nuværende tidspunkt ikke vides om der eventuelt kan komme efterbetaling/tilbagebetaling af ejendomsskat for årene 2021, 2022 og 2023, jfr. lovgivning herom. En eventuel betaling vil blive pålagt den til enhver tid værende ejer, hvorfor en auktionskøber skal være opmærksom herpå og inddrage dette.

Lejemål:

Byrder og servitutter Se vedhæftede tingbogsattest.
(Evt. henvisning til vedh. tingbogsattest):

Afslutningsside PANT- OG UDLÆGSHAVERE I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskiftefradrag m.v. Transport	1. Fordring opgjort pr. auktionsdagen	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	4. Hæftelser der kræves indfriet.
	0	0	0	0
Hæftelse nr. 1:	0,00	0,00	0,00	0,00
Ingen hæftelser				
i alt ved budsum				
A. Total kr.				

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbuddet, jfr. vilkårenes pkt. 6B: 43.000,00

Heraf kontant at betale inden 4 uger: 43.000,00

Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet): 0,00

om art og afvikling oplyses:

Såfremt der begæres ny auktion eller udsættelse med hensyn til at stille fuld sikkerhed for det højeste bud, skal denne sikkerhedsstillelse - typisk kr. 15.000-20.000-, eller hvad fogedretten nu måtte fastsætte - indbetales kontant til fogedretten straks i forbindelse med begæringens afgivelse. Der kan således ikke gives udsættelse til afhentning af kontanter, garanti eller lignende tiltag med henblik på, at stille den førnævnte sikkerhed, ligesom det heller ikke kan påregnes, at der kan betales med kreditkort i fogedretten.

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

a. rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer og gebyrer m.v.)	kr.	43.000,00	4. andre offentlige bidrag	kr.	0,00
b. rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	5. vandafgifter	kr.	0,00
De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillelsen anførte auk- tionsbud, jfr. nedenfor.			6. brandforsikringsbidrag	kr.	0,00
c. restancer vedrørende:			7. krav i h.t. leje- eller brandsikringslovg.	kr.	0,00
1. ejendomsbidrag	kr.	0,00	8. andet, jfr. specifikation	kr.	0,00
2. vejbidrag m.v.	kr.	0,00			
3. kloakbidrag m.v.	kr.	0,00			

C. Afgifter m.v. til offentlige i anledningen i anledning af auktionen: Se auktionsvilkårene i bilag 25. Det skal fremhæves, at konkursboet er en afgiftspligtig person, og der er tale om et momspligtigt salg af en byggegrund, hvorfor der ud over budsummen skal erlægges moms af salgsprisen, dvs. endeligt bud samt størstebeløbet.

Bud skal således afgives ekskl. moms.

Ved et auktionsbud på kr. 4.146.000,00 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jfr. retsplejelovens § 562) udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7, kr. 205.100,00.

Lån til betaling af stigning i grundskyld:

Fra og med 2018 er stigning i grundskyld "indefrosset" som lån, der forfalder i tilfælde af ejerskifte og som påhviler sælger at betale.

En auktion betragtes i den forbindelse efter rekvirentens opfattelse som et ejerskifte i relation til det indefrosne lån.

Lånet er ikke tillagt fortrinsret og derfor er de indefrosne beløb ikke medtaget i størstebeløbet.

Men i det omfang at sælger ikke indfrier, så har kommunen mulighed for at henholde sig til ejendommen og derved reelt pålægge auktionskøber udgiften.

En auktionskøber må derfor indrette sit bud efter, at der påhviler en forpligtelse for "lånet" og at der eventuelt påhviler denne ejendom en sådan forpligtelse.

Der gøres udtrykkeligt opmærksom på, at Gældsstyrelsen i sin fordringstypesanering af 11.11.2020 er af den opfattelse, at der i tilfælde af et "ejerskifte" konstateres at det er udsigtsløs at inddrive sælgers (tidligere ejers) forfaldne indefrosne beløb vedrørende den overdragne ejendom hos sælger, kan kravet blive rettet mod ejendommen med udpantning heraf. Dette nævnt for den gode ordens skyld, således at rekvirent og fogedret er fritaget for enhver form for ansvar.

Denne salgsoptilling er udarbejdet den 8. april 2025 af advokat Thomas Torré Christiansen

Tingbogsattest



Udskrevet: 06.04.2025 15:25:36

Ejendom:

Adresse: Bukkeballevvej 32A
2960 Rungsted Kyst

BFE-nummer: 2382731

Dato: 29.04.1944
Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cæ
Areal: 637 m2
Heraf vej: 0 m2

Der findes ingen hæftelser på ejendommen

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 21.04.2021-1012848830

Adkomsthavere:

Navn: Hills Capital Group ApS
Cvr-nr.: 42295426
Ejerandel: 1 / 1

Købesum:

Kontant købesum: 12.500.000 DKK
Købesum i alt: 12.500.000 DKK

Dato for overtagelse:

01.05.2021

Tillægstekst:

Konkurs
06.06.2024 Meddelelse om konkurs v/ kurator Agnete Brus
Krusell

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer: 23.12.1921-907747-14

Prioritet: 1

Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 14_T_43

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Ejendomsforhold:

Udstykning

Grundejerforening

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst

Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 07.10.1937-907748-14

Prioritet: 2

Dokumenttype: Servitut

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 27.06.1944-907750-14
Prioritet: 3
Dokumenttype: Servitut

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv,

Dokument:

Dato/løbenummer: 06.02.1963-989-14
Prioritet: 4
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 1434

Akt nr: 14_O_469

Tillægstekst:

Tillægstekst
Byplanvedtægt,

Vedr 3IO

Dokument:

Dato/løbenummer: 19.07.2023-1014989397
Prioritet: 5
Dokumenttype: Servitut
Vejret for matr.nr. 11cæ Vallerød By, Rungsted

Også tinglyst på:

Antal: 1

Færdsel:

Vejret

Påtaleberettiget:

Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cæ

Dokument:

Dato/løbenummer: 19.07.2023-1014989470
Prioritet: 6
Dokumenttype: Servitut
Deklaration om maksimal byggehøjde

Også tinglyst på:

Antal: 1

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Påtaleberettiget:

Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cb

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 20230719-1014989397
Servitut: Servitut

Dokument:

Dato/løbenummer: 26.07.2023-1014993858
Prioritet: 7
Dokumenttype: Servitut
Servitut om eksklusiv brugsret

Også tinglyst på:

Antal: 1

Brugsret:

Andet

Påtaleberettiget:

Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cæ

Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cb

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 20230719-1014989397
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20230719-1014989470
Servitut: Servitut

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi: 7.700.000 DKK
Grundværdi: 4.171.400 DKK
Vurderingsdato: 01.10.2020
Kommunekode: 0223
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 007473

Indskannet akt:

Akt nr: 14_S_35



Afsender
Hørsholm Kommune, Center for By og Miljø
Slotsmarken 13, 2970 Hørsholm

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 2382731

Udskriftsdato: 12.03.2025

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: bbr-post@horsholm.dk eller tlf. 48 49 00 00.

Ejere af ejendommen kan desuden benytte selvbetjeningsløsningen på www.bbr.dk.

Yderligere information om BBR-meddelelsen findes til sidst i dette dokument.

Oplysninger om ejendom

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 2382731

BBR-adresse: Bukkeballevvej 32A (vejkode 1096), 2960 Rungsted Kyst

Ejendommen består af: 1 grund

Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 223-1085

Oplysninger om grund

Adresse: Bukkeballevvej 32A, 2960 Rungsted Kyst

Grundens areal fra Matriklen: 637 m²

Matrikelnummer: 11cæ, Ejerlavnavn: Vallerød By, Rungsted (ejerlavskode 130753)

Vandforsyning og afløbsforhold

Grundens vandforsyning: Ingen oplysning registreret

Grundens afløbsforhold: Ingen oplysning registreret

Oplysninger om byggesager tilknyttet ejendom

Byggesagsnummer: 20220002

Byggesagen vedrører: Grund: Bukkeballevvej 32A, 2960 Rungsted Kyst

Byggesagstype: Sag på grund (kode 0)

Dato for modtagelse af ansøgning: 30.12.2021

Dato for byggetilladelse: Ingen oplysning registreret

Dato for påbegyndelse: Ingen oplysning registreret

Dato for ibrugtagningstilladelse: Ingen oplysning registreret

Kort til BBR-meddelelsen

Dette kort viser beliggenheden af ejendommens bygninger og tekniske anlæg.

Bygninger og tekniske anlæg, der er registreret i BBR, vises med prikker samt B1 for Bygning 1, T1 for Teknisk anlæg 1 osv.

Hvis prikken er rød, er der brug for ejers medvirken til at flytte prikken til den korrekte beliggenhed af bygning eller teknisk anlæg. Dette gøres af ejer på www.bbr.dk, hvor der kan zoomes ind på kortet.

Det er kun prikkerne, ejer skal forholde sig til i BBR. Alle streger, grænser og bygningsomrids er baggrundsdata fra andre kilder. Matrikelkortet er vejledende, og skellenes nøjagtige placering falder ikke altid sammen med hække m.m. på luftfotoet. Se www.matriklen.dk.

Luftfoto optages om foråret, og de hvide bygningsomrids tegnes på baggrund heraf. Derfor kan der ses forsinkelser, hvor fx en bygning stadig er tegnet med et hvidt bygningsomrids, selvom bygningen er nedrevet og slettet fra BBR. Se www.geodanmark.dk.



Forkortelser

B# Bygning #
T# Teknisk anlæg #
NY Nybyggeri

Prikker på kortet

● Bygning/teknisk anlæg er sikkert placeret
● Bygning/teknisk anlæg er usikkert placeret
* Bygning på fremmed grund

Streger i kortet

— Ejendom
— Matrikelskel
— Bygningsomrids

Om BBR-meddelelsen

BBR-meddelelsen er en udskrift af de aktuelle oplysninger, som er registreret om en ejendoms bygninger, boliger og tekniske anlæg i Bygnings- og Boligregistret (BBR).

Oplysningerne i BBR anvendes til mange formål i både stat, kommuner og private virksomheder. I det offentlige gælder det fx ejendomsvurdering og

bloktilskud til kommunerne samt boligstøtte. I det private gælder det fx låntagning og ejendomshandel i finans- og ejendomssektoren.

For nyere bygninger stammer oplysningerne i BBR primært fra byggesagsbehandlingen. For ældre bygninger stammer oplysningerne typisk fra nuværende eller tidligere ejere af en ejendom.

Ejers oplysningspligt

Det er altid den aktuelle ejer af en ejendom, der har ansvar for at indberette oplysninger til BBR for at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Derfor er det vigtigt, at du som ejer læser BBR-meddelelsen og kontrollerer, om alle bygninger, boliger og tekniske anlæg på ejendommen er registreret rigtigt.

Ved køb af ejendom eller ved ændringer vedrørende bygnings- og boligforhold samt tekniske anlæg er det ekstra vigtigt at være opmærksom på, om registreringerne i BBR er korrekte.

Hvis oplysningerne er mangelfulde eller forkerte, har du som ejer pligt til at meddele de rigtige oplysninger til kommunen. Dette kan fx gøres via selvbetjeningsløsningen på www.bbr.dk.

Det er kommunen, som er ansvarlig for at registrere oplysningerne i BBR.

Kommunen har lov til at kontrollere oplysningerne, der indberettes til BBR. Kontrollen kan ske ved besøg på ejendommen eller ved registersamkøring med andre kilder, fx folkeregistret eller luftfotos.

Reglerne om Bygnings- og Boligregistret står i lov om bygnings- og boligregistrering (BBR-loven) (lovbekendtgørelse nr. 797 af 6. august 2019).

Der kan gives en bøde efter BBR-loven, hvis oplysninger ikke indberettes til BBR, eller hvis der gives forkerte oplysninger.

En registrering i BBR betyder ikke nødvendigvis, at et forhold er lovligt i henhold til anden lovgivning.

Særlige oplysninger

For bygninger til bolig eller erhverv kræver blandt andet disse oplysninger opmærksomhed:

- Opførelsesår
- Om- og tilbygningsår
- Bebygget areal
- Antal etager
- Samlet boligareal og erhvervsareal
- Areal af udnyttet tagetage
- Areal af indbygget udestue
- Tagdækningsmateriale (kodeliste)
- Ydervægsmateriale (kodeliste)
- Varmeinstallation (kodeliste)
- Opvarmningsmiddel (kodeliste)
- Antal badeværelser
- Antal vandskylende toiletter.

Nogle oplysninger i BBR registreres med en kode. Oversigt over koder kan ses på www.bbr.dk/kodelister.

Opførelsesår

Det år, hvor bygningen er opført. For nogle bygninger står år 1000, fordi opførelsesåret ikke er oplyst.

Antal etager

Alle etager i bygningen – bortset fra kælder og tagetage.

Varmeinstallation og opvarmningsmiddel

Den varmeinstallation og det opvarmningsmiddel, der kan opvarme bygningen. Hvis varmeinstallationen er fjernvarme, registreres ikke opvarmningsmiddel.

Antal badeværelser

Antal rum, der er indrettet til at tage bad i.

Antal vandskylende toiletter

Antal toilet Nummer (wc'er), der er i en bolig.

Registrering i BBR

I BBR registreres oplysninger om grunde, bygninger, enheder og tekniske anlæg:

Grund

Grunden er et sammenhængende stykke jord og er normalt det samme som en matrikel. Nogle grunde kan dog bestå af flere matrikler. Større ejendomme, fx landbrugsejendomme, kan bestå af flere grunde. På grunden registreres oplysninger om fx vandforsyning og afløbsforhold.

Bygning

Bygninger i BBR er alt fra et redskabsskur til et butikscenter. På bygningen registreres fx oplysninger om bygningens anvendelse, opførelsesår, varmeinstallation, arealer samt ydervægs- og tagdækningsmateriale.

Arealer i BBR

Arealer i BBR måles til ydersiden af ydervæggene. Det vil sige inklusive arealer af alle vægge. Areal af vægge mellem boliger deles ligeligt. Arealer måles i niveau med færdigt gulv, dog undtaget for tagetager, der måles 1,5 meter over færdigt gulv til den udvendige side af taget.

Boligareal

Boligarealet er det areal, som er indrettet til boligformål. Det omfatter værelser og stuer, køkken, bade- og toiletrum, entré, interne trapper og gangarealer m.m. samt udnyttet areal i en tagetage.

I boligarealet indgår desuden areal af kælderrum, der anvendes til boligformål, dvs. opfylder byggelovgivningens krav til beboelsesrum, samt areal af bade- og toiletrum i kælderen.

For lejligheder indgår ofte en andel af bygningens adgangsareal i boligarealet, fx en andel af trappeopgangen, elevatoren eller altangangen. Adgangsarealer fordeles ligeligt mellem de enkelte boliger.

For institutionsboliger indgår desuden en andel af fælles boligarealer i boligarealet.

Enhed

En enhed er betegnelsen for fx en bolig i et parcelhus, en lejlighed eller et erhvervslejemål. En enhed ligger inde i en bygning og har sin egen adresse. Enfamiliehuse har typisk én boligenhed, en etageejendom har en enhed for hver beboelseslejlighed og hvert erhvervslejemål. På enheden registreres fx enhedens anvendelse, bolig- og erhvervsareal samt køkken-, toilet- og badeforhold.

Tekniske anlæg

Tekniske anlæg er fx olietanke, vindmøller, gyllebeholdere samt slanger til jordvarme og solcelleanlæg. Tekniske anlæg er som regel beliggende på en grund, men kan også være knyttet til en bygning.

Bebygget areal

Det areal, som bygningen fylder på grunden set oppefra. Tagudhæng og halvtage medregnes normalt ikke. Bebygget areal svarer typisk til stueetagens areal – inklusive indbygget udestue, udhus, garage og carport.

Samlet bygningsareal

Summen af alle bygningens regulære etagers areal – uden areal af tagetage, kælder, åbne altaner og åbne overdækkede terrasser, men inklusive indbygget udestue, udhus, garage og carport.

Tagetagens areal

Samlet areal af hele tagetagen – både bolig- og erhvervsareal samt det areal, der potentielt kan indrettes til bolig- eller erhvervsformål. Åbne altaner og tagterrasser medregnes ikke.

Tagetagens udnyttede areal

Den del af tagetagens areal, der er indrettet til boligformål eller anvendes til erhvervsformål og indgår i enhedens bolig- eller erhvervsareal.

Kælderens areal

Samlet areal af hele kælderen. Arealer i krybekældre medtages ikke.





Bukkeballevvej 32A, 2960 Rungsted Kyst

Matr.nr. 11cb og 11cæ



HØRSHOLM KOMMUNE

16

Dato: 06-11-2023

Mål: 1:1000

Initialer: JNO

Nord



BUKK

7000'

Bukkeballevej

Bukkeballevej

34

11ca

32B

11cb

30

11cc

28

11bz

26

11cae

32A



Geodatastyrelsen

Matriklen.dk

Målforhold: 1:526

Dato for udskrift: 12.03.2025

Matrikelkort

Skellinjer

✓ Matrikelskel

✓ Optaget vej

Skelpunkter

● Kvalitetsklasse 1

○ Kvalitetsklasse 2

• Kvalitetsklasse 3

10 m

Adm. og Servicestyrelsen, Nykøbingvej 76, Bygn. 45, 4990 Sakskøbing
Hills Capital Group ApS
TaxCompany K/S
Frydenlundsvej 30A
2950 Vedbæk

Beliggenhedskommune: **Hørsholm**
BFE-nummer: **2382731**
Kommune-ejendomsnr: **223-1085**
Ejendommens beliggenhedsadresse:
Bukkeballevvej 32A, 2960 Rungsted Kyst

Beregningsdato: **16.11.2024**

Ejendomsskattebillet for 2025

Boligejendomme med ejerskab registreret med cvr-nr. eller både med cvr- og cpr-nr.

Grundlag for beregning af ejendommens beskatning

Grundværdi	4.146.000,00 kr.
Skattepligtig grundværdi	3.316.800,00 kr.

Grundskyld

Grundskyld	8,500 ‰ af 3.316.800 kr.	28.192,80 kr.
Grundskyld		28.192,80 kr.

Rate (rate periode)	Forfaldsdato	Sidste rettidige indbetalingsdato	Ratebeløb
1 01.01.2025 - 30.06.2025	01.05.2025	01.05.2025	14.096,40 kr.
2 01.07.2025 - 31.12.2025	01.10.2025	01.10.2025	14.096,40 kr.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr. Ved manglende indbetaling kan beløbet overgives til inddrivelse.

+71 < 000000422954263 +83059184 <

Du kan også tilmelde betalingen til Betalingsservice på www.skat.dk/ejendomsskat-bs

Vigtigt, inden du betaler denne opkrævning!

Du skal betale denne opkrævning, fordi du ejer en ejendom, hvor skatten opkræves via Skattekontoen. Betal tidligst 5 dage før fristen – ellers bliver beløbet udbetalt igen til din NemKonto eller brugt til andre beløb, du skylder. Tilmeld betalingen til Betalingsservice, så sker den automatisk og til tiden. Læs mere i de vedhæftede bilag, og hold dig orienteret om betaling på www.skat.dk/ejendomsskat

Vurderingsstyrelsen behandler personoplysninger om dig

Læs mere på Vurderingsportalen.dk/privatlivspolitik

Hvis du har behov for oplæsning af dette brev, kan du ringe til 7222 1234. Bemærk brevet kan indeholde en frist

Adm. og Servicestyrelsen, Nykøbingvej 76, Bygn. 45, 4990 Sakskøbing

Hills Capital Group ApS
TaxCompany K/S
Frydenlundsvej 30A
2950 Vedbæk

Beliggenhedskommune: **Hørsholm**
BFE-nummer: **2382731**
Kommune-ejendomsnr: **223-1085**
Ejendommens beliggenhedsadresse:
Bukkeballevvej 32A, 2960 Rungsted Kyst

Beregningsdato: **16.11.2024**

Sådan er grundskylden beregnet for din ejendom

Grundværdi		4.146.000,00 kr.
Skattepligtig grundværdi		4.146.000,00 kr.
Forsigtighedsprincip	-20,00 %	
Skattepligtig grundværdi efter forsigtighedsprincip		3.316.800,00 kr.
Promille for grundskyld	8,500 ‰	
Grundskyld for 2025	8,500 ‰ af 3.316.800 kr.	28.192,80 kr.
Grundskyld 2025		28.192,80 kr.

Vurderingsstyrelsen behandler personoplysninger om dig

Læs mere på [Vurderingsportalen.dk/privatlivspolitik](https://vurderingsportalen.dk/privatlivspolitik)

Aktuelt tinglyst dokument



Dokument:

Dato/løbenummer: 11.01.2022-1013552698

Servitut:

Senest påtegnet:

11.01.2022 15:14:01

Ejendom:

Adresse: Bukkeballevvej 32B
2960 Rungsted Kyst
Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cb

Færdsel:

Vejret

Servitut tekst:

Deklaration om vejrt

Deklaration om vejret Undertegnede ejere af matr.nr. Ilcb Vallerød By, Rungsted bestemmer herved bindende for nuværende og fremtidige ejere af nævnte ejendom: 1. At de til enhver tid værende ejere og brugere (som eksempel kan nævnes renovation, postvæsen, eventuelle lejere og lignende) af matr.nr. 11cæ Vallerød By, Rungsted har ret til færdsel af enhver art over den på vedhæftede e-rids viste 3,00 m brede vej beliggende på matr.nr. 11cb Vallerød By, Rungsted til og fra Bukkeballevvej. 2. Anlæg og vedligehold af vejen påhviler den til enhver tid værende ejer af matr.nr. Ilcæ Vallerød By, Rungsted og er den til enhver tid værende ejer af matr.nr. Ilcb Vallerød By, Rungsted uvedkommende. 3. Påtaleretten tilkommer den til enhver tid værende ejer af matr.nr. Ilcæ Vallerød By, Rungsted. 4. Idet der med hensyn til de på ejendommene hvilende servitutter og pantehæftelser henvises til tingbogen, begæres nærværende deklARATION tinglyst servitutstiftende på matr.nr. Ilcb Vallerød By, Rungsted. Undertegnede ejer godkender herved ovenstående bestemmelser, og jeg erklærer mig indforstået med, at punkterne 1-4 tinglyses som angivet.

Påtaleberettiget:

Navn: 11cæ, Vallerød by, Rungsted
11cæ, Vallerød by, Rungsted
Bukkeballevvej 32
2960 Rungsted Kyst

Påtaleberettiget:

Navn: 11cb, Vallerød by, Rungsted
11cb, Vallerød by, Rungsted
Bukkeballevvej 32
2960 Rungsted Kyst

**Følgende servitutter
respekteres:**

Dato/løbenummer: 23.12.1921-907751-14
Dokumenttype: Servitut

Dato/løbenummer: 07.10.1937-907752-14
Dokumenttype: Servitut

Dato/løbenummer: 06.12.1938-907753-14
Dokumenttype: Servitut

Dato/løbenummer: 27.06.1944-907754-14
Dokumenttype: Servitut

Dato/løbenummer: 06.02.1963-989-14
Dokumenttype: Servitut

**Elektronisk akt anmeldelse
information:****Anmelder:**

ADVOKATANPARTSSELSKABET FLEMMING JENSEN
Dalgasgade 29A, 3. th.
7400 Herning
31605873

Cvr-nr.:

Kontaktoplysninger: 28920 S1,
87612138
jo@fjlaw.dk

Bilag:

Bilagsreference: 70289d81-c5eb-4052-b963-6cbceecad502
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: Rids vejret

Bilagsreference: aa2556ff-fb24-4ebb-839e-858c35f1b7ec

Bilag referencekode:
Beskrivelse af bilag:

Andet.
Deklaration om vejret

Betalt tinglysningsafgift:

1.750 DKK

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse: Bukkeballevvej 32B
2960 Rungsted Kyst
Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cb

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

11.01.2022 15:14:01

Dokumenttype:

Servitut

Dato/løbenummer:

11.01.2022-1013552698

6/2 - 1963

11/6-1998 afsl. fsv. angår 9b, 9g, 9a, 10g,
3b a, 9bf, 9h, 9-0 Vallerød by,
Rungsted iht lokalplan nr. 96,
HØRSHOLM KOMMUNE

4/9-1998 Slettet fsv ang 12 ga Val-
lerød by, Rungsted i h. t.
lokalplan nr 98.

Partiel byplan 6

for dele af Rungsted og Vallerød by



6/11 1998 slettet i h. t. serv-
erkl af 28/8 1998 på
12 sv, 12 st, 12 sy
Vallerød

O 469

6/2 - 1963



I medfør af lov om byplaner, jfr. lovekøntgørelse nr. 242 af 30. april 1949, pålægges det i § 1 nævnte område følgende byplan:

§ 1. Område.

Området begrænses som vist på kortbilaget af 21. oktober 1959, revideret 2. 9. 1961 og beskrevet i det følgende.

Mod øst af: Kystlinien langs Øresund.

Mod nord af: En linie langs sydskelet af matr. nr. 1a, 2a og 12ad alle af Vallerød, fra Rungsted Strandvej til Vallerødgade – vestsiden af Vallerødgade fra sydskelet for matr. nr. 12ad til sydskelet for matr. nr. 4bn begge af Vallerød – en linie parallel med og 3 m nord for sydskelet for matr. nr. 4bn og 5e begge af Vallerød, fra Vallerødgade til Kystbanen.

Mod vest af: Kystbanen fra et punkt 3 m nord for sydskelet for matr. nr. 5e til Gl. Vallerødvej – nordsiden af Gl. Vallerødvej fra Kystbanen til østskelet for matr. nr. 7m af Vallerød – vestsiden af Sanskevej fra Gl. Vallerødvej til nordskelet af matr. nr. 7aa af Vallerød.

Mod syd af sydskelele for matr. nr. 9b, 9db, 36a, 10q og 10dø alle af Vallerød – fra Sanskevej til Vallerød Banevej – sydskelele for matr. nr. 10o, 14p, 14i og 6o af Vallerød og matr. nr. 6f, 6æ, 3np, 3n, 3bb og 3dz, Frihedsvej, sydskelet for matr. nr. 3ay alle af Rungsted fra Vallerød Banevej til Kystbanen – Kystbanen fra sydskelet for matr. nr. 3ay til Rungstedvej – Rungstedvej fra Kystbanen til Strandvejen – Strandvejen fra Rungstedvej til sydskelet for matr. nr. 3fs – sydskelet for matr. nr. 3fs til kystlinien langs Øresund.

Området omfatter følgende ejendomme:

2c, e, k, m, o, s, t, u, v, x, y, z, æ, ø, ab, ac, ad, al, am, an, ao, ap, aq, ar, as, at, au, av, ax, 3b, e, f, h, i, k, l, n, o, r, s, t, v, x, y, z, æ,

o, aa, ab, ad, ae, af, ag, ah, ai, ak, ar, av, ax, ay, az, aø, ba, bb, bd, be, bf, bg, bh, bi, bk, bl, bm, br, bs, bu, bx, by, bz, bæ, bø, cb, ce, ch, ck, cl, cn, cz, cæ, cø, da, db, dc, dd, dg, dh, di, dk, dm, dq, dt, du, dv, dz, ea, eb, ec, ed, ee, ef, eg, eh, ei, ek, el, em, eo, ep, eq, es, et, eu, ev, ex, ey, ez, eæ, eø, fe, ff, fg, fh, fi, fo, fr, fs, ft, fu, fy, fz, gb, gc, gd, ge, gf, gg, gh, gi, gj, gm, go, gp, gs, gt, gu, gx, gy, gz, gæ, gø, ha, hb, hc, hd, hg, hh, hi, hk, hl, hm, hn, ho, hp, hq, hr, hs, ht, hu, hæ, ia, ib, ic, id, ie, ig, ik, il, io, ip, iq, iv, ix, iæ, iø, kb, kd, kg, kk, kl, km, kp, kr, ks, ku, kv, ky, kz, kæ, kø, la, lb, lc, ld, le, lf, lg, lh, lk, ll, ln, lo, lp, lq, lr, ls, lt, lu, lv, lx, ly, lz, læ, lø, md, mg, mh, mi, mk, mm, mn, mo, mp, mq, mr, mt, mu, mv, mx, my, mæ, mø, nb, nc, ne, nf, ng, nh, ni, nk, nl, nm, nn, no, np, nq, nr, nt, nu, nv, nx, ny, nz, næ, nø, oa, ob, oc, od, oe, of, oh, oi, ol, om, on, oo, op, oq, or, os, ou, ov, ox, oø, pb, pc, pf, pg, ph, pi, pk, pl, pm, pn, po, pp, pq, pr, ps, pt, pu, px, py, 6f, k, m, o, q, r, s, x, z, æ, aa, ac, ad, og del af 3g alle af Rungsted.

2, f, g, h, i, k, l, m, n, o, p, q, r, s, t, v, x, y, z, æ, ø, aa, ab, ac, ad, ae, af, ag, ah, ai, ak, al, am, an, ao, ap, aq, ar, as, at, au, av, ax, ay, az, bæ, ba, bb, bc, bd, be, bf, bg, bh, bi, bk, bl, bm, bn, br, bs, bt, bu, bv, bx, by, bz, bæ, bø, ca, cb, cc, cd, ce, cf, cg, ch, ci, ck, cl, cm, cn, co, cp, cq, cr, cs, ct, cu, cv, cx, cy, cz, cæ, cø, da, db, dc, dd, de, df, dg, dh, di, dk, dl, dm, dn, do, dp, dq, dr, ds, dt, du, dv, dx, dy, dz, dæ, dø, ea, eb, ec, ed, ee, ef, eg, eh, ei, eo, ep, eq, er, es, et, eu, ev, 4a, c, d, e, f, g, h, i, k, l, m, n, o, p, q, r, s, t, u, v, x, y, z, æ, ø, aa, ab, ac, ad, ae, af, ag, ah, ai, ak, al, am, an, ao, ap, aq, ar, as, au, ax, ay, az, bæ, aø, ba, bb, bc, bd, be, bf, bg, bh, bi, bk, bl, bm, bn, bo, bp, bq, 5e, f, 6d, f, g, 7, i, s, u, ab, ac, ae, ay, az, bæ, aø, bø, ct, cv, di, dk, dl, dm, 8a, d, e, f, g, k, l, o, u, v, x, z, ah, ax, bi, bk, bl, bm, bo, bp, bq, br, bs, bt, bu, bv, by, bz, bæ, cb, cc, cd, cf, cg, ch, cl, cm, cn, co, cp, cq, cr, cs, ct, au, cv, cx, cy, cz, cæ, cø, da, db, dc, dd, de, df, dg, dh, 9a, b, g, h, k, l, m, n, o, p, r, t, u, v, z, æ, aa, ac, ad, ae, ag, ah, ai, ak, al, am, an, ao, ap, aq, ar, at, au, ay, az, bæ, aø, ba, bb, bc, bd, be, bg, bh, bk, bl, bm, bo, bp, bq, br, bs, bt, bu, bv, bx, by, bz, bæ, ca, cb, ce, cf, cg, ch, ci, ck, cl, cm, cn, co, cp, cq, cr, cs, ct, cu, cv, cx, cy, cz, db, dd, de, df, dg, di, dk, dl, dm, dn, do, dq, dr, ds, dt, du, dv, dx, dy, dz, dæ, dø, ea, eb, ec, ed, ee, ef, eg, eh, ei, ek, el, em, en, eo, er, es, et, eu, ev,

ex, 10, d, e, f, h, k, o, q, r, x, y, aa, ac, af, ag, al, am, an, at, av, ax, bc, be, bh, bi, bm, bn, bq, br, bs, bt, bu, bæ, cb, cc, ce, cg, cn, co, cp, cq, cr, cs, ct, cu, cæ, cø, df, dg, di, dk, dl, dm, dn, do, dp, dq, dr, ds, dt, du, dv, dx, dy, dz, dø, eb, ec, ed, ef, eg, eh, ei, ek, el, em, en, eo, eq, er, es, et, eu, ev, ex, 11c, d, e, f, g, h, i, k, l, m, n, o, q, r, s, v, x, y, z, æ, ø, aa, ab, ac, ae, af, ag, ai, ak, am, ar, av, ax, bæ, ba, bc, be, bf, bg, bh, bi, bl, bn, bo, bp, bq, br, bs, bt, bu, bv, bx, by, bz, ca, cb, cc, cd, ce, cf, cg, ch, ci, ck, cl, cm, cn, co, cp, cq, cr, cs, ct, cu, cv, cx, cy, cz, cæ, cø, da, db, dc, dd, de, df, dg, dh, di, dk, dl, dm, dn, do, dp, dq, dr, ds, dt, du, dv, dx, dy, dz, dæ, dø, ea, eb, 12a, c, d, e, f, i, k, l, m, n, o, p, q, s, x, y, z, ab, ac, ai, ak, al, am, ao, ap, aq, ar, as, at, au, ax, ay, az, bæ, ba, bb, bc, be, bf, bh, bi, bl, bm, bn, bo, bq, bs, bt, bu, bx, bz, bø, ca, cc, cd, ce, cf, cg, ch, ck, cm, cn, co, cr, cs, ct, cu, cv, cx, cy, cz, cæ, cø, da, db, dc, dd, de, df, dg, dh, di, dk, dl, dm, dn, do, dp, dq, dr, ds, dt, du, dv, dx, dy, dz, dæ, dø, ea, eb, ec, ed, ee, ef, eg, eh, ei, ek, el, em, en, eo, ep, er, es, et, ev, ex, ey, ez, eæ, eø, fa, fb, fc, fd, fe, ff, fg, fh, fi, fk, fl, fm, fn, fo, fq, fr, fs, ft, fu, fv, fx, fy, fz, fæ, fø, ga, gb, gc, gd, ge, gf, gg, gh, gi, gj, gm, gn, go, gp, gq, gr, gs, gt, gu, gv, gy, gz, gæ, gø, ha, hb, hc, hd, he, hf, hh, hi, hk, hl, hm, hn, ho, hp, hq, hr, hs, ht, hu, hv, hx, hy, hz, hæ, hø, ia, ib, ic, id, ie, ig, ih, ii, ik, il, im, in, io, ip, iq, ir, is, it, iu, iv, ix, iy, iz, iæ, ka, kb, kc, kd, ke, kf, kg, kh, ki, kk, kl, km, kn, ko, kp, kq, kr, ks, kt, ku, kv, kx, ky, kz, kæ, kø, la, lb, lc, ld, le, lf, lg, lh, li, lk, ll, lm, ln, lo, lp, lq, lr, ls, lt, lu, lv, lx, ly, lz, læ, 13a, e, f, g, h, n, p, q, r, s, 14 i, m, n, p, 15c, d, 16, 17, 18, 19a, 20a, 23, 24a, 25a, b, c, d, e, 26, 27a, 28b, 29g, 30, 31a, 31b, 31c, 32, 36a, f, h, l, n, o, r, x, ac, ah, 39, 40c, 41a, c, 42, 43a, b, 44b, 45, 47, 48, 49a, b og 50 alle af Vallerød, samt alle fra disse ejendomme udstykkede parceller.

§ 2. Veje og stier.

Stk. 1. Veje.

Over ejendommene matr. nr. 2æ, 2x, 2an og 2t alle af Vallerød udlægges et 12 m bredt vejareal.

Deklarationer af 17. 9. 1938 om vejudlæg over ejendommen matr. nr. 12hk Vallerød, og 30. 9. 1950 om vejudlæg over ejendommene matr. nr. 12hh, 12hi, 12kp, 12ks og 12kt alle af Vallerød bibeholdes.

Stk. 2. Stier.

Over matr. nr. 4bn og 5e begge af Vallerød udlægges langs disse ejendommers sydskel et 3 m bredt areal til offentlig gangsti.

Over matr. nr. 5f, 40c og 6d alle af Vallerød og over matr. nr. 9p og 50 begge af Vallerød udlægges langs Kystbanen 2,5 m brede arealer til offentlig gangsti.

Over matr. nr. 13a og 10an af Vallerød samt matr. nr. 2o, 2k, 3ce, 3bz og 3ah af Rungsted udlægges langs Kystbanen et 2,5 m bredt areal til offentlig gangsti.

Over matr. nr. 4a, 4æ, 8a, 12ia, 12ib og 11bl alle af Vallerød og matr. nr. 3id af Rungsted udlægges på Bolbrorenden et 2,5 m bredt areal til offentlig gangsti.

Stk. 3. Andre færdselsforbindelser.

Eventuelle nye færdselsforbindelser udover de i stk. 1 og 2 fastlagte udlægges efter reglerne i den til enhver tid gældende bygnings- og vejlovgivning.

Stk. 4. Anlæg af færdselsforbindelser.

De i denne § nævnte færdselsforbindelser, alle fremtidige samt iøvrigt alle fornødne adgangsveje og -stier skal anlægges i henhold til den til enhver tid gældende vejvedtægt for Hørsholm Kommune.

§ 3. Byggelinier.

Stk. 1. Amtsveje.

For amtsveje gælder de af Frederiksborg Amtsråd fastsatte byggeliniebestemmelser. D.v.s. langs Rungsted Strandvej og Rungstedvej gælder således en byggelinieafstand på 10 m fra vejmidte.

Ved vejtilslutninger mellem amts- og sideveje gælder også de af Frederiksborg Amtsråd fastsatte bestemmelser for oversigtsarealer.

Stk. 2. Andre veje.

Langs alle de øvrige veje indenfor området fastlægges byggelinieafstanden til 10 m fra vejmidte.

Kommunalbestyrelsen kan dog, hvor forholdene taler for det, tildele en mindre byggelinieafstand, men aldrig mindre end 6,00 m fra vejmidte.

Garager med udkørsel mod vej må imidlertid ikke placeres nærmere vejskel end 5 m uanset byggeliniebestemmelser.

For hjørnegrunde ved vejtilslutninger mellem private veje dannes byggelinien af de to vejes normale byggelinier og af en afskærende skrålinje, der er bestemt ved, at den skærer de to vejes fremtidige kørebaneanter i en afstand af 15 m fra disses skæringspunkt.

For hjørnegrunde ved vejtilslutninger ved offentlige veje henvises til bestemmelserne i § 40 i lov nr. 95 af 29. marts 1957 om bestyrelsen af de offentlige veje.

Såfremt en vejtilslutning udføres som overkørsel, kan der dispenseres fra disse bestemmelser.

§ 4. Offentlige anlæg.

Stk. 1. Eksisterende offentlige arealer.

Følgende arealer er udlagt til grønne områder: matr. nr. 3id af Rungsted og del af matr. nr. 11bl af Vallerød. Del af matr. nr. 3g af Rungsted (Ewaldshøj).

Ejendommen matr. nr. 9p, 9ef, 9eu og 50 alle af Vallerød, anvendes til statskole. Matr. nr. 4l og 8ch af Vallerød anvendes til rensningsanlæg og matr. nr. 3mb Rungsted til parkeringsplads og kloakpumpestation.

Matr. nr. 4k, 5f, 6d, 6f, 6g, 8bp, 40c samt dele af matr. nr. 4a alle af Vallerød er udlagt til stadion.

Alle disse ejendomme kan fortsat anvendes til de nævnte formål.

Stk. 2. Fremtidige offentlige arealer.

Del af matr. nr. 11bl af Vallerød udlægges til vandværk samt oplagsplads for vejmaterialer.

Del af matr. nr. 4a af Vallerød udlægges til skole.

§ 5. Villabebyggelse.

Stk. 1. Bebyggelsens art og indretning.

Når undtages de i § 4 nævnte ejendomme må der ikke i det område, nærværende byplan omfatter, opføres anden bebyggelse end villaeer med tilhørende udhuse og garager. Ved villaer forstås frit-

liggende een- eller tofamiliehuse indrettet til helårsbeboelse eller til sommerbeboelse.

Hver parcells samlede bebyggelsesgrad må ikke overstige 20%. Garager og udhuse må tilsammen højst andrage 5% af parcellens areal.

På hver parcel må kun opføres 1 beboelsesbygning, som må indeholde indtil 2 beboelsesslag og kælder og højst 2 selvstændige lejligheder. Ethvert beboelseshus skal have et bebygget areal på mindst 90 m² og enhver lejlighed et bruttoareal på mindst 55 m², i tagetager udregnet i en flade beliggende 1,00 m over gulv.

Stk. 2. Grundens forhold.

Grundstørrelser ved fremtidige udstykninger fastsættes til at være mindst 1000 m² (eksklusive vejarealer), for så vidt bestående servitutter ikke bestemmer en større grundstørrelse.

Bebyggelse på grundene opføres fritliggende, d.v.s. med mindst 2,5 m til naboskel.

Dog tillades garager, udhuse m.v. opført nærmere naboskel end 2,5 m under iagttagelse af bestemmelserne i bygningsreglementet for købstæderne og landet, kap. 3.2. stk. 3.

Stk. 3. Bebyggelsens anvendelse.

Der må ikke i området drives nogen form for erhvervsvirksomhed eller indrettes oplagspladser af nogen art.

Hotelvirksomhed må ikke finde sted uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Erhvervsmæssig opdrætning af dyr, og husdyr, herunder fjerkræ og kaniner, må ikke finde sted. Svinehold er forbudt. Uden kommunalbestyrelsens tilladelse må der ikke indrettes dyreklinikker o. l., og garager, udhuse og kældre må kun benyttes i forbindelse med boligerne og ikke i erhvervsmæssigt øjemed.

De til beboelse indrettede bygninger skal benyttes til beboelse, men det skal dog samtidig være beboerne tilladt at have kontorer, tegnestuer, atelierer, konsultationsværelser o. lign. I det hele taget skal det være tilladt at drive sådan virksomhed, som almindeligvis udøves i beboelsesejendomme alt under forudsætning af, at ejendommens eller kvarterets karakter som beboelsesejendom eller beboelseskvarter ikke forandres, og under forudsætning af at benyt-

telsen efter kommunalbestyrelsens skøn ikke medfører ulemper for de omboende.

I særlige tilfælde kan der af kommunalbestyrelsen opnås tilladelse til at indrette et begrænset antal konsumvarebutikker til forsyning af de i området boende. Tilladelsen kan bl. a. betinges af, at butikkerne rykkes tilbage fra den fastsatte byggelinie, at der skaffes tilstrækkelig parkeringsmulighed og forsvarlige til- og frakørselsforhold for varebiler.

Byplanen skal ikke være til hinder for de nu eksisterende, lovlige håndværksvirksomheders fortsatte beståen. Således skal også udvidelse af virksomheder indenfor de ejendomme, der på nuværende tidspunkt anvendes til håndværk, være tilladt.

Der må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse oprettes sanatorier, sygehjem, klinikker, pensionater, lærlingehjem eller klublejligheder.

Ved klublejligheder forstås i denne forbindelse flere lejemål hvert bestående af eet eller flere værelser i samme ejendom uden selvstændigt køkken men med adgang til køkken.

Stk. 4. Ubebyggede arealer. Hegn.

Alle ubebyggede arealer, som ikke anvendes til vej, fortov eller parkering, skal anlægges og vedligeholdes som have eller grøntning.

Hegn mellem ejendommene må ikke være mere end 1,8 m høje og mod veje ikke mere end 2,2 m høje. Levende hegn, som plantes mod veje, skal plantes mindst 30 cm fra vejskel.

§ 6. Arealer, for hvilke der gælder særlige bestemmelser.

I henhold til tinglyste deklarationer er de på ejendommene matr. nr. 31b og 3g af Rungsted beliggende høje fredede.

Den på ejendommen matr. nr. 9eb af Vallerød værende bevoksning er fredskov.

På alle arealer mellem Rungsted Strandvej og Øresund er der tinglyst fredning om fri oversigt fra Strandvejen.

§ 7. Godkendelse af bebyggelse.

Tegninger af ny bebyggelse på ejendommene udvisende bygningsindretning og anvendelse samt en situationsplan, der gør rede

for ejendommens benyttelse iøvrigt og bebyggelsens forhold til omgivelserne, skal forelægges kommunalbestyrelsen til godkendelse af bebyggelsens overensstemmelse med byplanen, før bebyggelsen opføres.

Bygningerne skal på alle sider være udformet som facader.

Bebyggelsens beliggenhed skal godkendes af kommunalbestyrelsen under hensyntagen til afvanding til hovedkloak.

§ 8. Eksisterende bebyggelse.

Udvidelse ved om- eller tilbygning eller overgang til anden anvendelse i strid med byplanens bestemmelser må ikke finde sted, men byplanen skal ikke være til hindring for bibeholdelse af den eksisterende nu lovligt bebyggelse og dens benyttelse.

§ 9. Påtaleret.

Påtaleret vedrørende overholdelse af bestemmelserne i nærværende vedtægt har Hørsholm Kommune.

§ 10. Ophævelse af eksisterende servitutter.

Enhver eksisterende servitutbestemmelse, som måtte være i strid med nærværende vedtægts bestemmelser, bortfalder herved, jfr. byplanlovens § 10, stk. 2.

§ 11. Dispensationer.

Kommunalbestyrelsen kan indrømme mindre lempelser i bestemmelserne i denne vedtægt, for så vidt man ikke derved ændrer den karakter, byplanen søger at skabe eller fastholde i vedkommende kvarter.

Dispensationer fra de i § 3 omtalte byggelinier ved offentlige veje kan dog kun meddeles efter forhandling med den efter vejbestyrelsesloven kompetente myndighed, jfr. lov nr. 95 af 29. marts 1957, § 45.

§ 12. Ændringer i byplanvedtægten.

Ændringer i byplanen kan ske efter kommunalbestyrelsens vedtagelse og boligministeriets godkendelse efter reglerne for vedtagelse og godkendelse af nye byplaner, jfr. byplanlovens § 5.

Således vedtaget af Hørsholm Kommunalbestyrelse den 19. marts 1962 og 19. november 1962.

Sv. Jørgensen,
borgmester

A. B. Schilder,
stadsingeniør.

I medfør af § 1 i lov om byplaner (lovbekendtgørelse nr. 160 af 9. maj 1962) godkendes foranstående af Hørsholm Kommunalbestyrelse vedtagne forslag til partiel byplanvedtægt nr. 6 for dele af Rungsted og Vallerød by i Hørsholm Kommune.
Boligministeriet, den 1. feb. 1963.

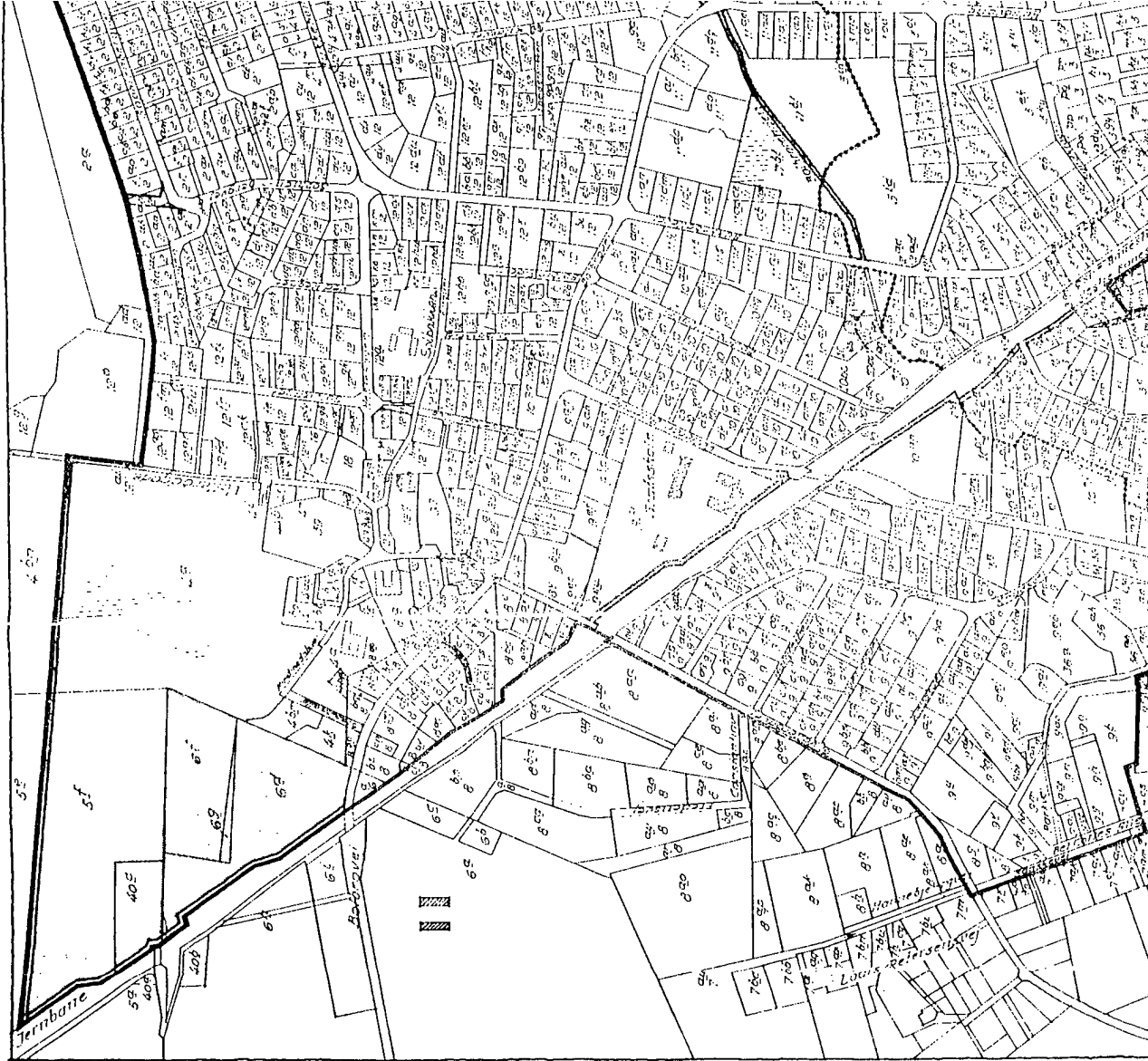
P.M.V.

E.B.

sign. E. Jerslev.

Kortbilag til partiel plan nr. 6 for en del af Rungsted og Vallerød byer i Hørsholm kommune.

Udførdiget d. 21 okt. 1959. Rev. 2. sept 1961. Målestok.



Signaturforklaring:

..... Ejerlavgrænse mellem Rungsted og Vallerød byer.

_____ Byplanens grænse.

===== Fremtidige færdselsforbindelser.

===== Eksisterende arealer til offentlige formål.

Afgørelser – Reg. nr.:

Fredningen vedrører:

Domme

Taksationskommissionen

Natur- og Miljøklagenævnet

Overfredningsnævnet

Fredningsnævnet

Forslag

Dispensationer: sidst i filen med den nyeste til sidst

Fredningsnævnet for Nordsjælland

Sdr. Jernbanevej 18B

3400 Hillerød

Tlf. 47 33 87 32

E-mail: nordsjaelland@fredningsnaevn.dk

Den 23. juni 2015 traf Fredningsnævnet for Nordsjælland afgørelse i sagen FS 67/2013 F:

Fredning af Bolbroengen i Hørsholm Kommune

1. Fredningsforslagets fremsættelse og baggrund

Fredningsforslaget er fremsat den 17. september 2013 af Hørsholm Kommune og Danmarks Naturfredningsforening.

Forslaget er den 17. december 2013 bekendtgjort i Statstidende, Frederiksborg Amtsavis og Ugebladet i Hørsholm.

Forslaget er begrundet med, at Bolbroengen udgør en interessant naturlokalitet i det i øvrigt udbyggede villaområde nord for Rungsted Havn mellem Kystbanen og Strandvejen. Med henblik på at sikre arealet mod en intensiveret udnyttelse har Bolbro Englaug peget på, at der burde gennemføres en egentlig landskabsfredning. Hørsholm Kommune og Danmarks Naturfredningsforening har derfor besluttet at rejse fredningssag for Bolbroengen. Kommunen og naturfredningsforeningen har fremhævet, at formålet med fredningsforslaget er at beskytte området mod bebyggelse og intensiveret anvendelse, at forbedre området som levested for planter og dyr, at sikre muligheden for aflæsning af landskabets dannelse, og at forbedre offentlighedens adgang til området.

2. Omfang og afgrænsning af fredningsområdet

Området, der er omfattet af fredningsforslaget, udgør knapt 4,6 ha.

I området indgår matr.nr. 11 bl Vallerød By, Rungsted, samt matr. 3 id, 3 tc, 3 sæ og 7000 p Rungsted By, Rungsted, der i alt udgør ca. 44.500 m² og er ejet af Hørsholm Kommune. Endvidere indgår matr.nr. 3 tb Rungsted By, Rungsted, der udgør ca. 1.500 m² ha og er ejet af Det Danske Spejder Korps. Endelig indgår en 55 m lang sti, der går fra Bolbrohøj til fredningsområdet. Stien er ejet af Grundejerforeningen Bolbrohøj.

Afgrænsningen af området udgøres til alle sider af private grunde, der bebygget med villaer med adresser på Bukkeballevvej, Bolbrohøj, Bolbrovej, Hulsøvang og Enghave. Mod sydvest udgøres afgrænsningen dog af Bukkeballevvej og Enghave.

Fredningsområdets nærmere afgrænsning fremgår i øvrigt af fredningskortet, der er en del af denne afgørelse.

3. Beskrivelse af fredningsområdet og de gældende planforhold

Fredningsforslaget indeholder følgende beskrivelse:

”3.1 Landskabsformer og geologi

Landskabet i Nordsjælland er først og fremmest isens og smeltevandets værk. Hovedisen eller Nordøstisen skubbede og dannede for ca 19.000 år siden de jævne nord-sydgående bakker - randmoræner. Randmorænebakkerne kan særligt tydeligt ses i Gribskov. Den efterfølgende Ungbaltiske Isstrøm for ca. 18.000 år siden udviskede ikke disse bakker formet af den forudgående is, men efterlod store mængder dødis, som ved sin afsmeltning efterlod mange søer og småbakker oven på det landskab som den forudgående is havde skabt. Alt imens isen smeltede, hævede jordskorpen sig som følge af, at isens vægt forsvandt, men vandstanden steg samtidig på grund af den smeltende is. For ca. 16.000-18.000 år siden steg havet hurtigere end landhævningen foregik, og et ishav trængte sig op mod Kattegat gennem Øresund. Dette ishav skar sig ind i kysterne, hvor disse ikke var dækket af en beskyttende kappe af tilbageværende is, og åd af det nøgne og ubeskyttede land og efterlod ishavsskrænter i en afstand af op til 1,5 km fra den nuværende kystlinje i Hørsholm Kommune. Ishavets skrænter ses særlig tydeligt omkring Bolbroengen. Længere mod øst findes kystskrænterne fra det meget senere stenalderhav for 5.000 til 8.000 år siden.

3.2 Historie

Bolbroengen blev på de første kort fra 1750 kaldt Bolbroe Mosze. Navnet Bolbro stammer fra ordet bol eller bul, der betyder en groft tilhugget planke, så Bolbro betyder en bro lavet af en tilhugget planke. Stedets navn gør således opmærksom på det sumpede terræn. Det samme gør navnet på den nærliggende vej Bukkeballevvej. Det første led i dette navn er dyrenavnet buk, altså en hanged. Efterleddet balle kommer af balg, der betyder et hævet stykke jord. I dette tilfælde et stykke jord, der ligger højt i forhold til det omkringliggende, våde lavbundsområde.

Området har på grund af høj fugtighed kun kunnet udnyttes ekstensivt til græsning og har fungeret som overdrev i grænseområdet mellem Rungsted og Vallerød.

3.3 Udstykning fra Rungstedgaard

I perioden 1915 til 1930 bebyggedes området nordvest og sydøst for engen. I 1921 erhvervede Hørsholm Kommune et markareal på 37,5 tdr. land (20,7 ha) fra Rungstedgaard. De 8 tdr. land (4,4 ha) moseareal, der udgør Bolbroengen, blev solgt til en særlig favorabel pris, mod at kommunen ikke ville bebygge arealet, jf. figur 2.

K Ø B E K O N T R A K T

Undertegnede enkefru Laura Dinesen, født la Cour sælger og overdrager herved til Hørsholm sogneråd på Hørsholm Kommunes vegne det markareal af den mig tilhørende ejendom "Rungstedgaard" som ligger nord for Hørsholm-Rungsted vejen mellem Bukkeballevvej og Bolbrovej. Handelen er indgået på føl-

KØBEREN
HØRSHOLM

1.

2.

Det solgte areal må ikke udstykkes i mindre parceller end 3000 kvadratalen, og det nedenfor i § 3 nævnte moseareal må ingensinde bebygges uden sælgerens samtykke. Køberen har fuld hegnspligt.

Figur 2: Udsnit af købskontrakt hvoraf det fremgår, at det erhvervede moseareal ingensinde må bebygges uden sælgers samtykke.

3.4 Tennisbaner, nyttehaver og klubhuse mv.

Der anlagdes tennisbaner i det sydvestlige hjørne i 1925 (del af matr. nr. 3id), og der blev bygget et tennishus i 1933-1934 (matr. nr. 3tb). Tennishuset er tegnet af arkitekt Ove Huus, der havde sommerhus på Bolbrovej og har tegnet adskillige enfamiliehuse i Hørsholm. De nyeste, østlige tennisbaner er anlagt oven på en tørvegrav, som kan ses på et luftfoto fra 1945. På dette foto kan også nyttehaverne i fredningsområdets østlige rand erkendes, så nyttehaverne er sandsynligvis anlagt under 2. Verdenskrig, hvor fødevareforsyningen har været under pres.

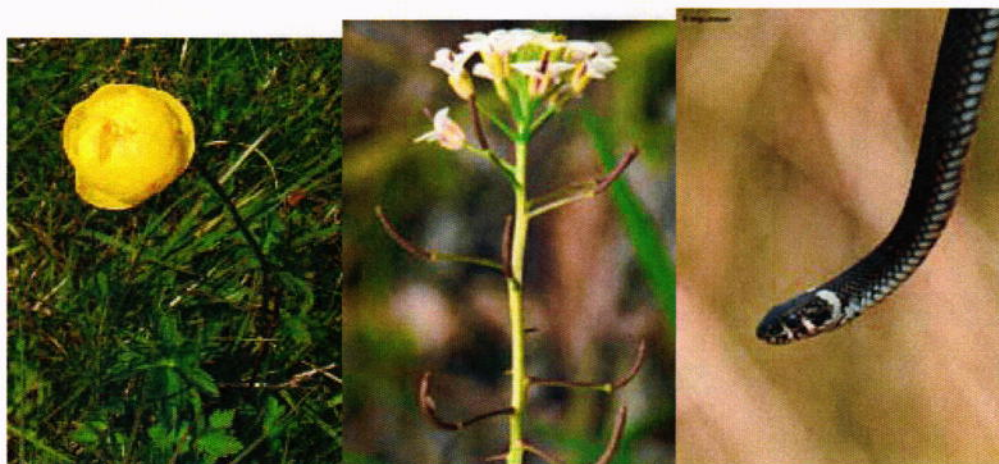
Spejderhusene opførtes i 1963 og 1967. I 2010 frasolgttes det sydvestlige hjørne, hvor både et spejderhus og tennishuset er beliggende (matr. nr. 3tb), til Det Danske Spejderkorps og anvendes af spejdergruppen Folehave. Beliggende på matriklen øst for spejderhusene (matr. nr. 3tc) er endnu et klubhus, som i dag lejes af Hørsholm og Omegns Jagtforening, men ejes af kommunen. Fra Enghave er der adgangsvej til et parkeringsareal (matr. nr. 7000p).

I 2012 etableredes et underjordisk forsinkelsesbassin i den nordlige ende af arealet (del af matr. nr. 11bl).

3.5 Beskyttede naturtyper og fauna

Ca. 3 ha af det omfattede areal er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. De beskyttede naturtyper fremgår af fredningskortet, jf. kortbilag 1. ...

Hovedparten af arealet på begge sider af Bolbrorenden er beskyttet som lysåben mose med dominans af græsarter. Herudover ses en række urter, hvoraf størstedelen er knyttet til fugtig bund, jf. artsliste bilag 4. Bemærkelsesværdig er en forekomst af engblomme, som efterhånden er en meget sjælden art i Danmark, og som kun kendes ganske få steder som vildtvoksende i Nordsjælland. En enkelt Maj-Gøgeurt er registreret både i 2010 og 2012. I begge tilfælde blev planten desværre opgravet og fjernet, men forhåbentlig kan iværksættelse af den rette pleje samt formidling af området bevirke, at en mindre bestand etablerer sig på arealet.



Figur 3: Engblomme, Tykskulpet Brøndkarse og snog.

Syd for Bolbrorenden findes en mindre skovmose som hovedsagelig er bevokset med store piletræer med en bundflora af forskellige urter. Enkelte kæmpebjørneklo er fundet i området. Længst mod vest op til Bukkeballevej findes et mindre engareal. Store dele af arealet er artsfattigt med dominans af bl.a. engrapgræs og stor nælde.

Af fauna i området kan nævnes grøn frø samt stor og lille vandsalamander. Området har været levested for snog, men da bestanden af frøer er gået tilbage, er snogen forsvundet fra området. Ved pleje af mosen i form af vandstandshævning og slyngning af åen kan området potentielt blive levested for snogen igen. Af sommerfuglearter er der observeret det hvide C, det hvide W og skovblåfugl, og af fugle er der observeret skovhornugle, tornsanger og en række rovfuglearter.

3.6 Bolbrorenden

Bolbrorenden tilledes overflade- og drænvand fra Vallerød vest for Kystbanen. Vandløbet forløber rørlagt bortset fra en del af strækningen over Bolbroengen. 1250 m er rørlagt, og 259 m er åbent. Vandløbet er målsat C1, dvs. som rørlagt, men det tilstræbes at opnå bedre kvalitet på den åbne strækning over Bolbroengen. Vandløbet var tidligere belastet af spildevand, men nu tilledes kun overfladevand og drænvand.

I 2009 blev faunaforholdene i den åbne del af Bolbrorenden undersøgt. Faunaklassen¹ blev bedømt til 3, dvs. ringe biologisk vandløbskvalitet, og den fysiske tilstand blev bedømt som "ringe". Der er dog konstateret vigtige arter som vandsalamander i vandløbet, og der er en rig billefauna i vandløbet. Der er i 2012 etableret et 2000 m³ stort forsinkelsesbassin i det nordøstlige hjørne af Bolbroengen, og i den forbindelse er 20 m af den rørlagte strækning af vandløbet blevet åbnet og genslynget sammen med yderligere 60 m af den åbne strækning.

Fredningen vil ikke være til hinder for, at vandindvindingen i området kan fortsætte, ligesom der fortsat kan udføres vedligehold på tekniske anlæg, teknikhuse til vandindvindingsboringer (råvandsstationer) samt åmålestationer eller lign. Der kan ligeledes foretages naturpleje og -

¹ Ud fra kendskabet til dyrenes krav til deres omgivelser - såvel vandkemi som fysiske forhold i vandløbet - kan der bedømmes en biologisk vandløbskvalitet. Dette gøres ud fra Dansk Vandløbsfaunaindeks (DVFI) med faunaklasser fra 1-7, hvor faunaklasse 1 er karakteriseret ved et ensidigt eller manglende dyreliv, mens faunaklasse 7 er kendetegnet ved et meget varieret og alsidigt dyreliv.

genopretningsprojekter der forbedrer naturtilstanden for Bolbroeng eller Bolbrorende, herunder ændring af Bolbrorendes løb, hævet grundvandsspejl, hegning mv.



Figur 4: Luftfoto

3.7 Gældende planforhold

Fredningsområdet er i kommuneplanen, Helhedsplan 2009-2012, udlagt som rammeområderne 1.R9 og 1.R10, som henholdsvis "offentlige formål (sportsanlæg)" og "grønt område, eng". 1.R9 omfatter de 3 matrikler mod Enghave og 1.R10 omfatter resten af Bolbroengen. Desuden er adgangssten/tilkørslen fra vejen Bolbrohøj en del af rammeområde 1. B20.

Området er omfattet af "Partiel Byplanvedtægt 6" (1963), og "Tillæg 1 til partiel Byplanvedtægt 6" (1972), som ophæver bestemmelserne i § 2, stk. 2, [om stier] og § 4, stk. 1 og stk. 2, [om offentlige anlæg] i "Partiel byplanvedtægt 6".

"Tillæg 1 til partiel byplanvedtægt 6" fastsætter i §§ 2 og 3 bestemmelser om områdets anvendelse og bebyggelsens omfang og placering. For områdets anvendelse er fastsat følgende:

”Hele området udlægges til offentlige formål. Delområde A skal friholdes for bebyggelse, men på området tillades etableret vandforsyningsanlæg, oplagsplads for vejmaterialer, stianlæg og anlæg til fritidsformål.

Inden for delområde B må der udføres parkeringsanlæg og anlæg til brug for fritidsformål samt opføres bebyggelse, der har tilknytning til anvendelsen af delområderne A og B.”

Byplantillæggets delområde A svarer til fredningsforslagets delområde 1 og 2 samt den del af delområde 3 hvor der p.t. er tennisbaner. Byplantillæggets delområde B, som er en del af fredningsområdet delområde 3, svarer til matriklerne 3tb og 3tc samt størstedelen af matrikel 7000p Rungsted by, Rungsted.

I område A er der anlagt 6 tennisbaner og i område B opført 3 klubhuse, som i 2013 benyttes af henholdsvis Hørsholm-Rungsted Tennisklub, spejdergruppen Folehave og Hørsholm og Omegns Jagtforening.

Matr.nr. 3tb, 3tc og 7000 p Rungsted By, Rungsted er udstykket fra matr.nr. 3id, Rungsted By, Rungsted. For matr. nr. 3tb gælder, at arealet er solgt til Det Danske Spejderkorps med tilbagekøbspligt under visse forudsætninger.

3.8 Offentlighedens adgang

Der er i dag offentlig adgang til hele området. Der er en gennemgående sti langs Bolbrorenden fra Bukkeballevvej i det sydvestlige hjørne til Bolbrovej i det nordøstlige hjørne. Der går desuden en sti ned til engen fra Bolbrohøj mod nord, og der er et åbent areal mod øst mod Hulsøvang. Endelig går der en sti i en stor bue fra den gennemgående sti omsluttende en væsentlig del af engens sydøstlige del, se fredningskortet kortbilag 1.

3.9 Friluftsliv

I områdets sydvestlige hjørne ligger der 6 tennisbaner, som anvendes af Hørsholm-Rungsted Tennisklub, mens grunden ejes af Hørsholm Kommune. Tennisklubben har ret til at anvende tennishuset, som er beliggende på matr. nr. 3tb, Rungsted By, Rungsted, som ejes af Folehave spejdergruppe. Hørsholm Kommune har under visse forudsætninger tilbagekøbspligt.

Huset på matr. nr. 3tb, Rungsted By, Rungsted, anvendes af Folehave spejdergruppe, mens Hørsholm og Omegns Jagtforening lejer huset på adressen Enghave 38 (matr.nr. 3tc, Rungsted By, Rungsted).

I områdets østlige rand findes der 18 nyttehaver, der kan lejes for et år af gangen af Hørsholm Kommune. Nyttet haverne må ikke bebygges og/eller bebos på nogen måde, og ukrudt skal bekæmpes.



Figur 5: Tennisbaner i det sydvestlige hjørne.

3.10 Delområdeinddeling

For at lette den fremtidige administration af det samlede fredningsområde, inddeles fredningsområdet i 3 delområder, som er nærmere beskrevet nedenfor, jf. kortbilag 1. For hvert af delområderne foreligger forskellig status med hensyn til naturtilstand, brugsaftaler mv.

- **Delområde 1.** Hovedområdet svarer i afgrænsning til de § 3-beskyttede områder samt nyttehaver og adgangsveje/stier. Administrationen heraf skal foregå i overensstemmelse med gældende plejeplan og med henblik på at sikre og forbedre vilkårene for plante- og dyrelivet samt at sikre offentlighedens adgang. Nyttehaverne udgør den østlige afgrænsning af arealet og forventes afviklet successivt, efterhånden som lejeaftaler opsiges.
- **Delområde 2.** Det nordlige område med nedgravet forsinkelsesbassin. Fredningsbestemmelserne skal sikre, at området naturgenoprettes med henblik på evt. at vokse ind i en § 3-beskyttelse.
- **Delområde 3.** Tennisbaner, klubhuse og p-plads. Arealet pålægges en hvilende fredning, der træder i kraft, når/hvis den nuværende brug ophører. Herefter skal fredningsbestemmelserne sikre, at området naturgenoprettes med henblik på atter at vokse ind i en § 3-beskyttelse."

4. Forslag til fredningsbestemmelser

Af forslaget til fredningsbestemmelser fremgår blandt andet:

"...

§ 3 Bestemmelser for delområder

...

Delområde 1B

Nyttehaverne (del af matr.nr. 3id, Rungsted By, Rungsted, og del af matr.nr. 11 bl, Vallerød By, Rungsted) kan forblive på stedet. Ved opsigelse skal arealet ryddes for kulturplanter, planteaffald og alle andre konstruktioner og anlæg, såsom drivhuse, skure, hegn, fliser, borde og bænke mv. Arealet skal herefter naturgenoprettes, således at det på sigt atter kan udvikle sig til en naturtype beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3.

...

§ 4 Bebyggelse og udstykning

Der må ikke opføres ny bebyggelse eller tilbygning af nogen art.

Der må ikke ske yderligere udstykning til nyttehaver eller andet.

...

§ 5 Faste konstruktioner og anlæg

...

Fredningen er ikke til hinder for, at vandindvinding kan ske som hidtil, og der kan som hidtil udføres vedligehold på underjordiske tekniske anlæg og teknikhuse til vandindvindingsboringer (råvandsstationer). ... Teknikhusene kan afskærms med beplantning. ...”

5. Sagens gang og de fremkomne synspunkter

Der har været afholdt offentligt møde den 23. januar 2014 i Fritidshuset på Vestre Stationsvej 12.

Der er foretaget besigtigelse af området den 12. juni 2014.

På det offentlige møde uddybede repræsentanter for Hørsholm Kommune og Danmarks Naturfredningsforening det stillede fredningsforslag og der fremkom en række synspunkter fra de fremmødte som anført i referatet fra mødet, herunder at der burde opsættes en aflåselig bom ved adgangen til området fra Bolbrovej.

Fredningsnævnet har efterfølgende modtaget skriftlige indlæg, i hvilke synspunkterne, der blev fremført på det offentlige møde, er blevet uddybet.

Bolbro Englaug har i et indlæg af 9. februar 2014, der er afgivet på laugets vegne af Susanne Brandt, Preben Keil og Finn Wolner udtalt anerkendelse af det arbejde, der er udført af sagsrejsere. Englaug har endvidere takket for at være blevet taget med på råd ved udarbejdelsen af fredningsforslaget. Der er dog i indlægget fremsat indvendinger mod § 5 i forslaget til fredningsbestemmelserne. I forslaget er det anført, at teknikhusene kan afskærms med beplantning. Efter oplysninger,

som Bolbro Englaug har indhentet fra Sjælsø Vandværk, bliver der altid brugt hassel til beplantning rundt om vandværkets teknikhuse. Hasseltræerne bliver plantet i en afstand af 2 m fra husene og bliver omkring 15 m høje. Teknikhusene er 2 m lange, og der vil derfor blive tale om en hasselskov med en diameter på 9 m. Der er 5 teknikhuse på fredningsområdet, og der vil derfor fremkomme 5 hasselskove, der er 15 m høje. Dette vil ødelægge hele idéen om, at Bolbroengen skal være et lysåbent område. Bolbro Englaug har derfor bedt om, at forslaget om afskærmningen udgår, og har peget på, at Laura Dinesens ønske om mosearealets åbne karakter herved respekteres.

Det er endvidere anført af englauget, at forslaget til fredningsbestemmelserne om nyttehaverne, der er omfattet af Delområde 1B, bør udformes således: ”Ved opsigelse fra kommunen eller de nuværende lejere skal arealet ryddes for kulturplanter og alle andre konstruktioner og anlæg såsom drivhuse, skure, hegn, fliser, borde, bænke m.v., og arealet herefter naturgenoprettes.”

Der er endelig peget på, at det bør tilsikres, at Bolbroengen bevarer sit lidt vilde udseende, og at den ikke omdannes til en park med søer, bænke og borde.

Fredningsnævnet har tillige modtaget et indlæg af 28. marts 2014 med angivelse af, at det er afgivet af Bolbro Englaug. Det er dog ikke oplyst, hvilke personer i englauget, der har udformet indlægget. I indlægget er det anført, at nyttehaverne på ingen måde bør indgå i fredningen.

Hørsholm og Omegns Jagtforening har i et indlæg af 24. februar 2014, der er afgivet på foreningens vegne af Flemming Eilsø, anført, at fredningen ikke bør være til hinder for, at et øget pladsbehov til fritidsformål i Delområde 3 imødekommes. § 4 i forslaget til fredningsbestemmelserne, hvorefter der ikke må opføres nye bebyggelser eller tilbygninger af nogen art, bør derfor indeholde en tilfølgelsesbestemmelse om, at Delområde 3 ikke er omfattet af byggeforbuddet.

Birgitte Rasmussen har i et indlæg af 31. marts 2014 udtalt sin støtte til, at der sker fredning af området. Hun har endvidere særligt fremhævet, at nyttehaverne har eksisteret siden begyndelsen af 1940'erne, og at de har overlevet den mangeårige periode, i hvilken det har været umoderne at dyrke sine grøntsager selv. Efterhånden er byhaver, taghaver, dyrkningshaver og skolehaver igen blevet populære. Nyttehaverne er unikke i et område som Rungsted, og de er mødested for mange forskellige mennesker. Birgitte Rasmussen finder, at nyttehaverne har kulturhistorisk værdi, og at de derfor bør indgå i fredningen. Hun har dog tilføjet, at de tre sydligste haver ligger på mosejord og er blevet vandlidende. Hun finder derfor, at disse haver bør genoprettes til mose.

Kirsten Rasmussen har i et indlæg ligeledes af 31. marts 2014 støttet synspunktet fra Birgitte Rasmussen om, at nyttehaverne inddrages i fredningen. Det bør sikres, at nyttehaverne kommer til at fremstå i harmoni med selve engens vilde karakter. Dette kan ske ved udformningen af plejeplanen og særlige retningslinjer for brugen og pasningen af haverne.

Hørsholm Kommune og Danmarks Naturfredningsforening har på baggrund af det offentlige møde og efter at have modtaget de indkomne indlæg afgivet bemærkninger hertil i et brev af 10. juni 2014. Det er heri bemærket, at der ikke er fremkommet bemærkninger vedrørende fredningens afgrænsning. De fremkomne synspunkter har imidlertid afstedkommet, at sagsrejserne har fundet behov for at ændre udformningen af forslaget til fredningsbestemmelserne vedrørende nyttehaver, beplantning ved teknikhuse og opsætning af bom ved adgangen fra Bolbrovej. Særligt vedrørende bestemmelserne om nyttehaverne er det fundet hensigtsmæssigt at tydeliggøre bestemmelserne, således at der ikke sker en sammenblanding af kommunens roller som grundejer, udlejer og plejemyndighed. Der er ikke fundet grundlag for at ændre forslaget om forbud mod bebyggelse i områ-

det, da dette efter kommunens og naturfredningsforeningen opfattelse, vil stride i væsentligt omfang mod fredningsforslagets baggrund og formål.

De omhandlede ændringer til forslaget til fredningsbestemmelser er præciseret således:

I ”§ 3 Bestemmelserne for delområderne” indsættes følgende nye forslag:

” Delområde 1 B

Nyttehaven (del af matr.nr. 3id, Rungsted By, Rungsted, og del af matr.nr. 11bl Vallerød By, Rungsted) kan forblive på stedet. I området må ikke anbringes nogen form for drivhuse, skure, hegn eller fliser. Ved helt eller successivt ophør skal lodderne ryddes for kulturplanter, planteaffald og alt andet løsøre.

Arealet skal herefter naturgenoprettes, således at det på sigt atter kan udvikle sig til en naturtype beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Sådanne naturgenopretningstiltag skal beskrives nærmere i en plejeplan. Herefter administreres området som delområde 1A.”

I ”§ 5 Faste konstruktioner og anlæg” udgår 3. sidste afsnit, sidste sætning: ”Teknikhusene kan afskærmes med beplantning”. Alternativt er det foreslået, at bestemmelsen udformes således. ”Teknikhusene kan afskærmes med beplantning, dog kun med Fredningsnævnets tilladelse.”

I ”§ 7 Offentlighedens adgang” tilføjes som nyt afsnit 3: ”Fredningen er ikke til hinder for, at der opsættes aflåselig bom for kørende trafik ved adgangen fra Bolbrovej.

6. Fredningsnævnets bemærkninger og afgørelse

Fredningsnævnet tiltræder, at fredningsområdet, der er beliggende i et udbygget byområde, har væsentlige kulturhistoriske, landskabelige og rekreative kvaliteter. Endvidere har området et rigt og varieret dyre- og planteliv. En fredning vil være i overensstemmelse med forudsætningerne for kommunens erhvervelse af området i 1921 og med de efterfølgende planmæssige reguleringer. Forslaget om fredning tages derfor til følge.

Fredningen omfatter følgende ejendomme:

Lb.nr. 1. Matr.nr. 11 bl Vallerød By, Rungsted, ejer Hørsholm Kommune,	26.341 m ²
Lb.nr. 2. Del matr.nr. 11 fa Vallerød By, Rungsted, (Sti), ejer Gr.ejerforen. Bolbrohøj,	55 lbm
Lb.nr. 3. Matr.nr. 3 id Rungsted By, Rungsted, ejer Hørsholm Kommune,	14.852 m ²
Lb.nr. 4. Matr.nr. 3 tb Rungsted By, Rungsted, ejer Det Danske Spejderkorps	1.434 m ²
Lb.nr. 5. Matr.nr. 3 tc, Rungsted By, Rungsted, ejer Hørsholm Kommune,	1.192 m ²
Lb.nr. 6. Matr.nr. 3 sæ, Rungsted By, Rungsted, ejer Hørsholm Kommune,	279 m ²
Lb.nr. 7. Matr.nr. 7000 p Rungsted By, Rungsted, (Parkeringsplads), ejer Hørsholm Kommune	1.887 m ² .

7. Fredningsbestemmelser

Fredningsnævnet tager endvidere forslaget til fredningsbestemmelser til følge med de ændringer, der følger af bemærkningerne i sagsrejsernes brev af 10. juni 2014.

Herefter fastsættes følgende fredningsbestemmelser:

§ 1 Fredningens formål

Formålet med fredningen er:

- at bevare og forbedre områdets naturværdier, herunder levedygtighederne for plante- og dyreliv
- at sikre og forbedre områdets rekreative kvaliteter
- at skabe grundlag for at der kan ske naturpleje, naturgenopretning og genskabelse af den naturlige hydrologi
- at sikre og forbedre offentlighedens adgang

§ 2 Bevaring af området

Fredningsområdet skal bevares i sin nuværende tilstand, med mindre en tilstandsændring er påbudt eller tilladt i de følgende bestemmelser eller tillades ved dispensation fra fredningsnævnet, f.eks. i forbindelse med naturgenopretning, naturforbedring eller rekreativ anvendelse. Fredningsnævnet kan bl.a. godkende frilægning og slyngning af vandløbet.

§ 3 Bestemmelser for delområder

Området inddeles i tre delområder, jf. fredningskortet, kortbilag 1.

Delområde 1A

Arealet har naturformål. Forvaltningen af arealet skal tilrettelægges så den opfylder formålet med fredningen, således at vilkårene for plante- og dyrelivet sikres og forbedres samt at offentlighedens adgang sikres. Forvaltningen skal således foregå i overensstemmelse med gældende plejeplan.

Arealet må ikke omlægges, jordbehandles, drænes, opdyrkes, tilplantes, tilsås, gødskes eller sprøjtes med bekæmpelsesmidler. Plejemyndigheden kan dog anvende plantegift til bekæmpelse af invasive arter, f.eks. bjørneklo, såfremt andre metoder ikke er hensigtsmæssige og såfremt der anvendes metoder med et minimalt forbrug af sprøjtegifte. Sådanne tiltag skal beskrives i plejeplanen.

Undtaget fra ovenstående er stier/adgangsveje fra henholdsvis Bolbrohøj (del af matr.nr. 11 fa, Vallerød By, Rungsted) og Hulsøvang (matr. nr. 3sæ Rungsted By, Rungsted samt del af matr.nr. 11bl Vallerød By, Rungsted). Disse skal fastholdes som adgangsveje og skal som minimum slås en gang årligt.

Delområde 1B

Nyttehaverne (del af matr.nr. 3id, Rungsted By, Rungsted, og del af matr. nr. 11bl, Vallerød By, Rungsted) kan forblive på stedet. I området må ikke anbringes nogen form for drivhuse, skure, hegn eller fliser. Ved opsigelse skal arealet ryddes for kulturplanter, planteaffald og alt andet løse.

Arealet skal herefter naturgenoprettes således at det på sigt atter kan udvikle sig til en naturtype beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Sådanne naturgenopretningstiltag skal beskrives nærmere i en plejeplan. Herefter administreres området som delområde 1 A.

Delområde 2

Arealet skal naturgenoprettes således at det på sigt atter kan udvikle sig til en naturtype beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Sådanne naturgenopretningstiltag skal beskrives nærmere i en plejeplan. Herefter administreres området som delområde 1 A.

Delområde 3

Anvendelsen til fritidsformål samt parkeringsplads kan indtil videre fortsætte som hidtil, og arealerne drift og pleje reguleres ikke. Når anvendelsen til fritidsformål ophører, skal det aktuelle areal naturgenoprettes således, at der på sigt kan udvikle sig en naturtype beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Herefter administreres området som delområde 1 A. Naturgenopretningstiltag skal beskrives nærmere i plejeplanen.

§ 4 Bebyggelse og udstykning

Der må ikke opføres ny bebyggelse eller tilbygning af nogen art.

Der må ikke ske yderligere udstykning til nyttehaver eller andet.

Der må ikke opføres drivhusgartnerier, planteskoler, frugtplantager, koloni- og nyttehaver mm. på arealet.

§ 5 Faste konstruktioner og anlæg

Der må ikke etableres faste anlæg og konstruktioner samt henlægges affald. Eksempelvis må der ikke ske anlæg af oplags- og lossepladser, sportsanlæg såsom skydebaner, landingsbaner for modelfly m.m. Der må ej heller anbringes tårne, jagtstiger, vindmøller, tankanlæg, transformerstationer og master, ligesom der ikke må føres luftledninger over arealerne.

Parkeringspladsen på matr. nr. 7000p Rungsted By, Rungsted må ikke udvides og der må ikke anlægges nye parkeringspladser på fredningsområdet.

Der må ikke anbringes campingvogne eller lignende, og teltslagning må ikke finde sted. På matr.nr.3tb og 3tc, Rungsted By, Rungsted, kan der kortvarigt slås telte og pavilloner op i forbindelse med aktiviteter i klubhusene.

Fredningen er ikke til hinder for etablering og vedligeholdelse af tekniske anlæg, åmålestationer eller lign. til overvågning af Bolbrorende.

Fredningen er ikke til hinder for, at vandindvinding kan ske som hidtil, og der kan som hidtil udføres vedligehold på underjordiske tekniske anlæg og teknikhuse til vandindvindingsboringer (råvandsstationer). Ved udskiftning af teknikhuse ved vandindvindingsboringer, skal disse beklædes med træ, i den af plejemyndigheden godkendte farve, med sidemål under 1,53 m x 2,14 m og 1,67 m højde.

Der må kun etableres sædvanlig nedadrettet belysning og kun i tilknytning til bygninger der anvendes til fritidsformål.

Der må på foranledning af plejemyndigheden opsættes informationstavler til formidling af fredningen.

§ 6 Terrænændringer mv.

Der må ikke foretages terrænændringer, herunder hverken opfyldning, afgravning eller planering.

Deponering må ikke finde sted, ej heller haveaffald, husdyrgødning eller vejmateriel.

Fredningen er ikke til hinder for, at der kan ske oprydning og oprensning i området.

Uanset pkt. 1 kan der efter forudgående tilladelse fra fredningsnævnet gennemføres naturgenopretning i fredningsområdet, jf. § 8. Et sådan projekt skal beskrives nærmere i en plejeplan.

§ 7 Offentlighedens adgang

Der er fri fladefærdsel for gående til hele området.

Enhver brug af motoriserede køretøjer er ikke tilladt, undtaget herfra er kørsel i forbindelse med naturpleje og naturgenopretning samt ved servicering af vandindvindingsanlæg og forsinkelsesbassin.

Fredningen er ikke til hinder for, at der opsættes aflåselig bom for kørende trafik ved adgangen fra Bolbrovej.

Eksisterende stier, som vist med særlig signatur på fredningskortet, kortbilag 1, må ikke nedlægges og skal holdes åbne for passage. Fredningsnævnet kan godkende, at stiers nuværende trace kan ændres, hvis der er særlige samfundsmæssige begrundelser, og hvis den samlede stiforbindelse gennem området opretholdes.

Plejemyndigheden kan af hensyn til beskyttelsen af plante- og dyrelivet fastsætte regler om begrænsning af offentlighedens færdsel i området, såfremt der er dokumentation herfor.

§ 8 Naturpleje og naturgenopretning

Plejemyndigheden er Hørsholm Kommune.

Plejemyndigheden kan i henhold til en plejeplan for området foretage naturpleje på de § 3- beskyttede naturtyper eng, lysåben mose og skovmose.

Plejeplanen skal udmønte fredningens formål. I plejeplanen kan der f.eks. fastsættes bestemmelser om afgræsning, høslet og fjernelse af afskåret materiale mv., med henblik på at sikre, at områderne i det væsentligste holdes åbne og eksisterende beplantning kan fjernes, hvis dette er i overensstemmelse med fredningens formål. I henhold til vandløbsregulativet for Bolbrorenden kræver afgræsning langs Bolbrorenden tilladelse fra vandløbsmyndigheden.

I plejeplanen kan der endvidere fastsættes bestemmelser om metode til omdannelse af tennisbaner, nyttehaver mv. til naturarealer efter ophør af den nutidige anvendelse. Metoder hertil kan fx være fjernelse af det øverste, kulturpåvirkede lag og efterfølgende naturlig succession indtil en naturtype lig resten af Bolbroengen er opnået.

Pleje af privatejede arealer skal ske uden udgift for den enkelte ejer og med ejerens samtykke, eller i mangel heraf med fredningsnævnets godkendelse. Ejer har ret til selv at udføre plejen inden for en af plejemyndigheden fastsat frist. Ved træfældning tilfalder det fældede træ ejeren, såfremt det fjernes inden en af kommunen fastsat frist, og ellers tilfalder træet plejemyndigheden. Ejeren kan ikke stille krav om opskæring, sammenkørsel eller kørsel til fast vej.

Plejemyndigheden skal udarbejde en plejeplan som forhandles med Danmarks Naturfredningsforening.

Såfremt der er uenighed mellem disse træffer Fredningsnævnet afgørelse i sagen, jf. den til enhver tid gældende bekendtgørelse om pleje af fredede arealer og tilsyn, for tiden bekendtgørelse nr. 1604 af 20. november 2006.

Forslag til første plejeplan skal foreligge senest 1 år efter fredningens gennemførsel og efterfølgende revideres hvert 5. år.

Fredningen er ikke til hinder for naturgenopretningsprojekter der forbedrer naturtilstanden for Bolbroeng eller Bolbrorende. Den naturlige hydrologi i området kan således genskabes, genslyngning af Bolbrorenden samt hævet grundvandsspejl. I henhold til vandløbsregulativet for Bolbrorenden kræver ændringer af vandløbets forløb tilladelse fra vandløbsmyndigheden.

Ved naturgenopretning på arealerne skal plejeplanen beskrive disse naturgenopretningsprojekter nærmere, herunder valg af metode, materialer og maskinel der skal anvendes samt cirka angivelse for projektets afslutning.

§ 9 Dispensation

Fredningsnævnet kan meddele dispensation fra fredningsbestemmelserne, såfremt det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål, jf. Naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1. Fredningsnævnets godkendelse erstatter ikke nødvendige tilladelser eller dispensationer, der skal indhentes ved andre myndigheder.

8. Erstatning

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 1, skal der i forbindelse med en afgørelse om fredning tages stilling til erstatning.

Fredningsnævnet tillægger herefter Det Danske Spejderkorps erstatning med grundtaksten for fredningen af korpsets ejendom matr.nr. 3 tb Rungsted By, Rungsted. Erstatningen fastsættes således til 3.600 kr.

Fredningsnævnet tillægger endvidere Grundejerforeningen Bolbrohøj erstatning for fredning af foreningens sti, der går fra Bolbrohøj til selve fredningsområdet. Taksten for fredning af stier er 15 kr. pr. m. Stien er efter det oplyste 55 m lang. Erstatningen fastsættes således til 825 kr.

Den øvrige del af fredningsområdet har siden 1921 været ejet af Hørsholm Kommune. Efter naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 1, tilkendes der ikke erstatning for fredning af offentligt ejede arealer,

medmindre den fredede ejendom er erhvervet med henblik på midlertidig besiddelse. Der fastsættes derfor ikke yderligere erstatning i sagen.

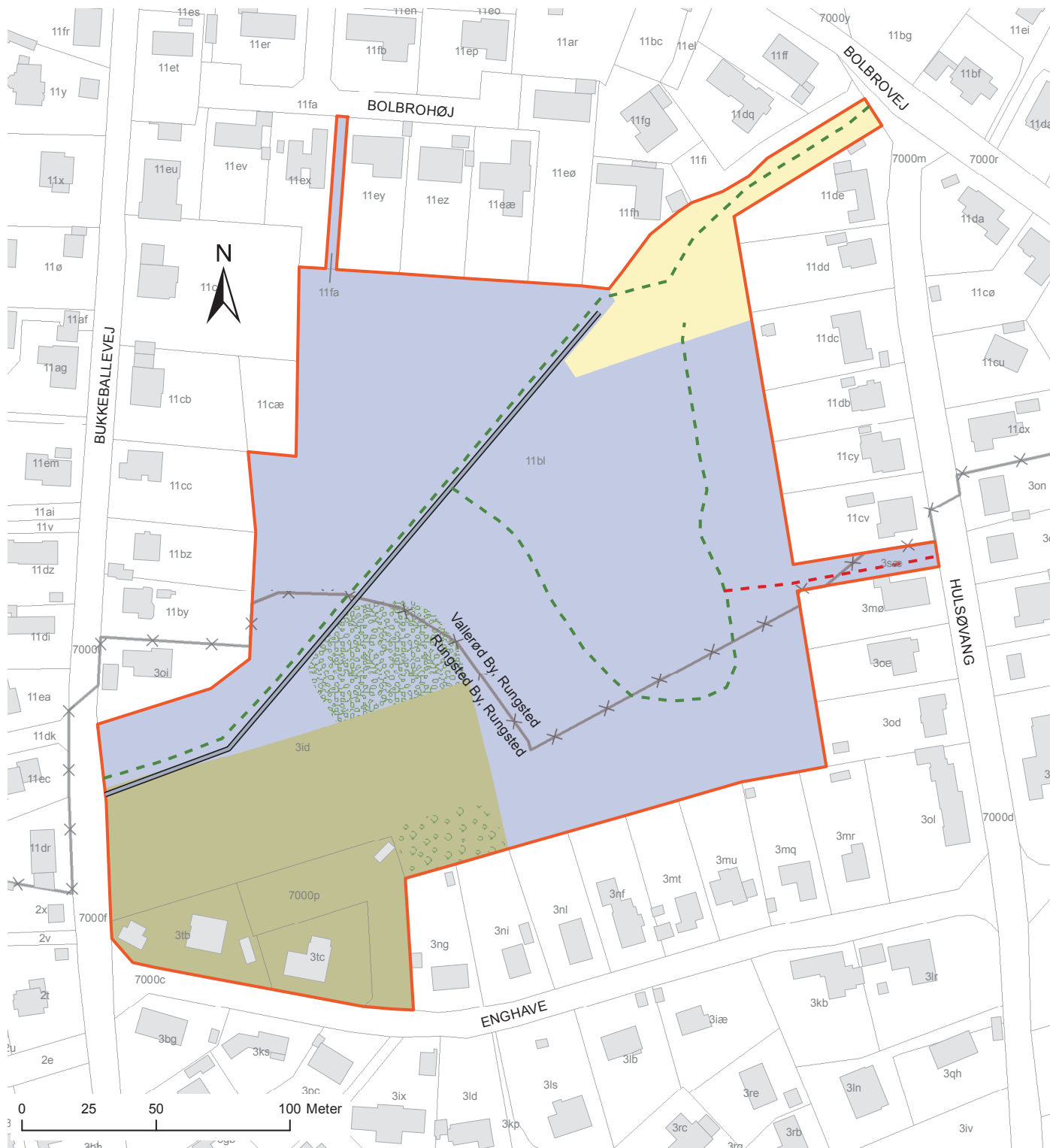
Efter naturbeskyttelseslovens § 49, stk. 1, skal tre fjerdedele af erstatningsbeløbene betales af staten og en fjerdedel af Hørsholm Kommune.



Niels Olesen

Morten Larsen

Morten Ulf-Jørgensen



HØRSHOLM KOMMUNE

Danmarks
Naturfredningsforening



Fredningsforslag - Bolbroengen

20. august 2013

Signaturforklaring

- Eksisterende sti
- Ny sti
- Fredningsgrænse
- §3 Vandløb
- ▨ §3 Skovmose
- ⋯ Skov
- Bygninger
- x Ejerlavsgrense
- Delområde 1
- Delområde 2
- Delområde 3



DISPENSATIONER>

Afgørelser - Reg. nr.:

Herunder ses afgørelser i dispensationssager for denne fredning

Fredningsnævnet for Nordsjælland

Sdr. Jernbanevej 18B

3400 Hillerød

Tlf. 47 33 87 32

E-mail: nordsjaelland@fredningsnaevn.dk

www.fredningsnaevn.dk

Den 21. maj 2017 traf Fredningsnævnet for Nordsjælland afgørelse i sagen:

FN-NSJ-069-2016 – Ansøgning om tilladelse til at nedgrave en spildevandsledning på Bolbroengen, matr.nr. 3id Rungsted By, Rungsted, og matr.nr. 11bl Vallerød By, Rungsted, Hørsholm Kommune.

Fredningsbestemmelser:

Bolbroengen er omfattet af Fredningsnævnet for Nordsjællands fredningsafgørelse af 23. juni 2015 om fredning af Bolbroengen i Hørsholm Kommune. Fredningens formål er at bevare og forbedre områdets naturværdier, herunder levedygtighederne for plante- og dyreliv, at sikre og forbedre områdets rekreative kvaliteter, at skabe grundlag for at der kan ske naturpleje, naturgenopretning og genskabelse af den naturlige hydrologi samt at sikre og forbedre offentlighedens adgang. Fredningsområdet er opdelt i 3 delområder. Ovennævnte ejendomme er beliggende i delområde 1 og 3. Delområde 1 er yderligere opdelt i delområde 1A og 1B. For delområde 1A gælder blandt andet, at arealet har naturformål. Forvaltningen af arealet skal tilrettelægges, så den opfylder formålet med fredningen, således at vilkårene for plante- og dyrelivet sikres og forbedres samt at offentlighedens adgang sikres. Arealet må ikke omlægges, jordbehandles, drænes, opdyrkes, tilplantes, tilsås, gødskes eller sprøjtes. For delområde 1B (nyttehaver), som udgør en del af matr. nr. 3id Rungsted By, Rungsted, og matr. nr. 11bl Vallerød By, Rungsted, er det blandt andet bestemt, at nyttehaverne kan forblive på stedet, men ved opsigelse skal arealet rydes og arealet skal naturgenoprettes således, at det på sigt atter kan udvikle sig til en naturtype beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Herefter administreres området som delområde 1A. For delområde 3 er det blandt andet bestemt, at anvendelsen til fritidsformål samt parkeringsplads indtil videre kan fortsætte som hidtil, og arealernes drift og pleje reguleres ikke. Når anvendelsen til fritidsformål ophører, skal det aktuelle areal naturgenoprettes således, at det på sigt atter kan udvikle sig til en naturtype, beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Herefter administreres området som delområde 1A. I fredningsafgørelsens § 5 om faste konstruktioner og anlæg er det blandt andet angivet, at der ikke må etableres faste anlæg og konstruktioner samt henlægges affald. Eksempelvis må der ikke ske anlæg af oplags- og lossepladser, sportsanlæg såsom skydebaner, landingsbaner for modelfly m.m. Der må ej heller anbringes tårne, jagstiger, vindmøller, tankanlæg, transformerstationer og master, ligesom der ikke må føres luftledninger over arealerne. Fredningen er ikke til hinder for etablering og vedligeholdelse af tekniske anlæg, åmålestationer eller lign. til overvågning af Bolbroengen. Fredningen er ikke til hinder for, at en vandindvinding kan ske som hidtil, og der kan som hidtil udføres vedligehold på underjordiske tekniske anlæg og teknikhuse til vandvindingsboringer (råvandsstationer). Ved udskiftning af teknikhuse ved vandindvindingsboringer, skal disse beklædes med træ med nærmere angivne dimensioner og farve. Af § 6 om terrænændringer m.v. fremgår, at der ikke må foretages terrænændringer, herunder hverken opfyldning, afgravning eller planering bortset fra efter forudgående tilladelse fra fredningsnævnet med henblik på naturgenopretning. Deponering må ikke finde sted, ej heller haveaffald, husdyrgødning eller vejmateriel. Fredningen er ikke til hinder for, at der kan ske oprydning og oprensning i området.

Ansøgningen og Hørsholms Kommunes udtalelse :

Fredningsnævnet for Nordsjælland har den 20. oktober 2016 fra Hørsholm Kommune (sagsnr. 16/17163) modtaget en ansøgning fra Hørsholm Vand, hvorefter der ønskes fredningsnævnets dispensation, således at der kan nedgraves en spildevandsledning på Bolbroengen. Ledningen skal nedgraves ved siden af selve bolbrorenden, der krydser det fredede areal. Af kommunens skrivelse fremgår blandt andet:

”Ansøgningen

Der søges om at grave en spildevandsledning på 80 cm i diameter i en dybde af 2,2 m. Ledningen ønskes placeres langs med Bolbrorenden. Muld afrømmes, med henblik på genplacering, fortrængt råjord bortkøres og selve ledning lægges grus. Arbejdspladsen afspærres med hegn og der lægges køreplader for arbejdsførsel med adskillelse mod eks. terræn med fibertextdug. Terrænet etableres fuldstændigt efter endt arbejde med minimum 30 cm muldjord. Der etableres to inspektionsbrønde hvor dæksler ligger i terræn.

Vurdering

Da terrænet retableres efter endt arbejde, anbefaler Hørsholm Kommune, at Fredningsnævnet meddeler dispensation til nedgravning af ledning efter Naturbeskyttelseslovens § 50 stk. 1 på vilkår, at terræn retableres med mindst 30 cm muldlag efter endt arbejde, at terrænet beskyttes under udførelse ved at der etableres arbejdsvej på køreplader som lægges på fibertextdug og at parkering og etablering af arbejdsplads foregå på parkeringsarealet i delområde tre. Sti langs Bolbrorenden afspærres i arbejdsperioden.”

Af det medsendte ansøgningsmateriale, hvor det ansøgte nærmere er beskrevet, fremgår blandt andet:

”Formål med projektet

Formålet med projektet er at etablere en ny spildevandsledning fra Birkedalen og frem til det nyere sparrebassin beliggende i det nordvestlige hjørne af Bolbroengen. Formålet med først etableringen af bassinet på Bolbroengen og efterfølgende den nye ledning er at reducere overløb fra de fælleskloakerede oplande til Bolbrorenden. Projektet er således i fuld overensstemmelse med Hørsholm Kommunes Spildevandsplan fokusområde om "at forbedre kloakkens mulighed for at lede regnvand væk ved kraftig regn, uden at det medfører skader på ejendomme."

Det vurderes ikke som muligt at placere ledningen med en anden placering end den ønskede henover Bolbroengen og dermed det i henhold til naturbeskyttelseslovens beskyttede areal. Dette skyldes primært de topografiske forhold i området. ... Bolbroengen er således placeret i en naturlig lavning i landskabet og vil derfor være det naturlige sted at placere den nye ledning. Dette er tillige baggrunden for Bolbrorendens naturlige placering hen over engen, ligesom anlæg af den nuværende spildevandsledning og sparrebassinet er valgt med henvisning til topografien.

Såfremt ledningen således skulle føres nord om Bolbroengen via Bukkebalevej og Bolbrovej eller syd om Bolbroengen via Enghave og Hulsøvang ville topografien medføre, at ledningen ikke kan anlægges som gravitationsledning. En alternativ vil således medføre, at spildevandet ska) pumpes, hvilket vurderes som ikke-realiserbar grundet de store økonomiske omkostninger forbundet med såvel anlæg og fremtidig drift.

Endvidere vil etableringen af ledningen henover Bolbroengen have den store fordel, at ledningen kobles på sparrebassinet på Bolbroengen, hvorved regnvandet kan tilbageholdes ved større belastning af fælleskloakken som følge af større regnskyl, hvorved risikoen for oversvømmelser af områder nord for Bolbroengen reduceres og dermed ikke ledes ud i en recipient.

Det skal endvidere bemærkes, at anlægget tillige vil klargøre spildevandsnettet over Bolbroengen til en eventuel fremtidig separering af det eksisterende fællessystem. Projektet vil således blot fremskynde senere nødvendige anlægsarbejder over engen i forbindelse med separation af den eksisterende spildevandsledning (etablering af to rørsystemer).

Til støtte for det ansøgte skal jeg som tidligere særligt henvises til, at der er tale om etableringen af offentlig spildevandsledning, der har væsentlig samfundsmæssig interesse. Jeg skal samtidig henvises til, at der udelukkende vil ske en kortvarig påvirkning af naturområdet i anlægsfasen, og at spildevandsledningen ikke permanent vil ændre tilstanden af området.

Jordhåndteringsplan og arbejdspladsindretning

...

Der skal særligt henvises til, at anlægsarbejdet vil blive udført med fokus på at minimere anlægsperioden og trykket på engen, ligesom vandløbet ikke vil blive berørt. Endvidere henvises der til, at den offentlige stiadgang over engen under anlægsarbejdet bevares med nuværende beliggenhed mellem den eksisterende spildevandsledning og Bolbroenden, men at stien om nødvendigt sikres via udlagte plastplader i tilfælde af, at stien som følge af mudder mv. bliver ufremkommelig i anlægsperioden, idet offentligheden afskæres fra søge væk fra stien og længere mod vest."

Høringssvar:

Danmarks Naturfredningsforening, Hørsholm afdeling, afgav den 17. november 2016 høringssvar, hvoraf blandt andet fremgår:

"Danmarks Naturfredningsforening (DN) har gennemgået det af Hørsholm Kommune og af Rambøll anførte, som ikke giver anledning til bemærkninger. DN savner imidlertid en redegørelse for *grundvandsforholdene* i området, idet det er af største vigtighed,

- At lægningen af ledningen ikke må kunne føre til en sænkning af grundvandstilstanden – og dermed ændring af naturforholdene - i Bolbroengen

DN anbefaler derfor, at de af Rambøll angivne specifikationer og Hørsholm Kommune anbefalede vilkår suppleres med en bestemmelse om at det skal sikres, at ledningen og udgravningen for denne ikke efterfølgende kan medvirke til at dræne området. "

Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning (nu Miljøstyrelsen) har den 21. november 2016, jf. naturbeskyttelseslovens § 33, stk. 4, blandt andet angivet:

"Det fremgår ikke af det sagsmateriale Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning har modtaget, om rørlægningen på længere sigt vil kunne påvirke områdets vegetation, fauna og dræningsforhold. Der synes alene at være redegjort for, at de topografiske forhold vil blive retableret. Fredningsnævnet skal være opmærksom på, at der er tale om nedgravning af en ledning med en diameter på 0,8 meter. Ledningen nedlægges i grus i en dybde af 2,2 meter i en grav på 1,8 -2,0 meters bredde. Anlægsarbejdet medfører derfor en ændring af jordbundsforholdene, idet der for hver løbende meter af ledningen tilføres 1,5 m³ grusmateriale.

Styrelsen har på nedenstående kort angivet placeringen af det ansøgte med en rød linje.



Supplerende om ansøgningen og Hørsholms Kommunes endelige udtalelse:

Foranlediget af de indkomne høringssvar har medvirkende landinspektørfirma LE34 den 9. december 2016 oplyst, at kloakledningen udføres i plastmateriale, der er mindre følsomt over for lokale sætninger, at kloakledningen udføres med tætte fleksible rørsamlinger, der hindrer indsvivning til ledningen, og at den færdige kloakledning kvalitetssikres ved trykprøvning, så eventuelle utætheder straks kan udbedres i forbindelse med anlægsarbejdet.

Hørsholm Kommune har den 15. marts 2017 efter indhentelse af supplerende oplysninger hos ansøger afgivet en supplerende udtalelse i relation til det i høringssvarene angivne om, at ledningsgraven muligvis vil have en drænende effekt, hvoraf fremgår:

”...

Ansøger oplyser, at der vil blive etableret 6 tværgående lerskotter i ledningsgraven der vil forhindre afdræning af grundvand i ledningsgraven. Hørsholm Kommune vedlægger de supplerende oplysninger.

Hørsholm Kommune kan på den baggrund anbefale, at Fredningsnævnet meddeler dispensation til det ansøgte efter Naturbeskyttelseslovens § 50 stk. 1 på vilkår,

1. at terræn retableres med mindst 30 cm muldlag efter endt arbejde,
2. at terrænet beskyttes under udførelse ved at der etableres arbejdsvej på køreplader som lægges på fibertextdug,
3. at parkering og etablering af arbejdsplads foregår på parkeringsarealet i delområde tre,
4. at nye brønddæksler placeres i niveau med eksisterende terræn.

5. at der indbygges tværgående lerskotter i ledningsgraven som beskrevet i supplerende ansøgningsmateriale af 20. januar 2017 og 8. februar 2017.”

Af det med udtalelsen medsendte materiale fremgår om de angivne lerskotter blandt andet:

”...

Lerskot i ledningsgrav

Der skal på ledningstrækningen i Bolbroengen pr. 50 m indbygges et lodret lerskot på tværs af ledningsgraven.

Ler til lerskot skal opfylde følgende krav:

- Ler skal være oprindelige morænelersmaterialer (siltet, sandet, gruset ler)
- Der må ikke forekomme sten med tværmål over 100 mm
- Materialet skal være homogent uden lag eller linser af sand eller silt
- Lerindhold (vægtprocent af materiale mindre end 0,002 mm) skal være større end 14 %
- Plasticitetsindeks skal være større end 5 %
- Kalkindholdet skal være mindre end 30 %
- Vandindholdet skal ved indbygning være i intervallet 1-2 % over det optimale, bestemt ved Standard Proctor forsøg.

Udførelse

Materialer i lerskottet

- Lerskot etableres fra udgravningsbund til ca. 0,3-0,5 m under terræn som et 1,0 m tykt (færdig-indbygget tykkelse i ledningsgravens længderetning) skot.
- Materialerne hertil indbygges lagvist med en færdig-indbygget højde, der ikke overstiger 0,3 m pr. lag.
- Samtidig med indbygningen af lerskottet gennemgås overfladen af hvert indbygningslag og synlige sten med for stort tværmål fjernes. Hullerne fyldes med ler, og der komprimeres som lerlaget i øvrigt.
- Under hele indbygningsprocessen skal det sikres, at lerskottet ikke beskadiges af klimapåvirkninger (udtørring, opblødning, erosion eller frysning). Dette kan foregå enten ved hurtig successiv opbygning af skotlagene og hurtig udlægning af minimum 0,3 m opgravede muldjord
- Komprimering af ler i lerskot skal opfylde kravene i AAB Jordarbejder for råjord indbygget ≤ 2 m under befæstet overflade.”

Supplerende høringsvar:

Danmarks Naturfredningsforening, Hørsholm afdeling, har på baggrund af de supplerende ansøgningsoplysninger den 6. april 2017 angivet blandt andet, at foreningen finder, at den nu angivne indbygning af tværgående lerskotter i ledningsgraven er en god og fornuftig foranstaltning som hjælp til sikring af den fremtidige grundvandsstand. Foreningen har tilføjet, at der dog ikke ses at foreligge en redegørelse for grundvandsforholdene i området under anlægsperioden, dvs. også sikring mod grundvandstab i anlægsperioden for den store ledning. Det henstilles derfor, at dette forhold afklares med Hørsholm Kommune, inden arbejdet igangsættes. Foreningen kan med disse bemærkninger tilslutte sig de af kommunen foreslåede vilkår i forbindelse med en dispensation fra fredningsnævnet.

Miljøstyrelsen har i en supplerende udtalelse af 6. april 2017 henvist til sit høringssvar af 21. november 2016.

Fredningsnævnets afgørelse:

Efter naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, kan fredningsnævnet dispensere fra bestemmelserne i en foreslået eller fastsat fredning, når det ansøgte ikke er i strid med fredningens formål. Videregående afvigelser fra en fredning end nævnt i stk. 1, og helt eller delvis ophævelse af en fredning kan, jf. lovens § 50, stk. 5, kun foretages efter reglerne om gennemførelse af fredninger.

Fredningsnævnet finder efter det foreliggende at kunne lægge til grund, at det ansøgte er velbegrundet ud fra hensynet til den offentlige kloakering i området. Fredningsnævnet lægger endvidere til grund, at de topografiske forhold vil blive retableret efter anlægsarbejdets udførelse. Med de oplyste foranstaltninger, der skal sikre mod negative ændringer i drænings- og grundvandsforholdene i relation til de fredningsmæssige hensyn, finder fredningsnævnet endvidere at kunne lægge til grund, at ansøgningen om dispensation fra fredningsbestemmelserne ikke vil stride mod fredningens formål og vil være af underordnet betydning i forhold til dette. Fredningsnævnet finder yderligere at kunne lægge til grund, at det ansøgte ikke er hindret af de hensyn, som fremgår af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2-4. Fredningsnævnet meddeler herefter i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, dispensation til det ansøgte. Dispensationen meddeles på de vilkår 1-5, som fremgår af Hørsholms Kommunes skriftlige indlæg af 15. marts 2017, som gengivet ovenfor. Det er tillige et vilkår, at der mellem Hørsholm Vand og tilsynsmyndigheden for fredningen, Hørsholm Kommune, indgås en aftale, eller at kommunen fører et sådant tilsyn med anlægsarbejdet, således at det sikres, at der i anlægsperioden ikke sker generelle ændringer i grundvandsforholdene i området, at grundvandsstanden i anlægsområdet påvirkes mindst muligt i anlægsperioden, og at det sikres, at anlægsarbejdet ikke varigt eller længerevarende påvirker områdets vegetation, fauna og dræningsforhold.

Afgørelsen er truffet af fredningsnævnets formand i medfør af § 10, stk. 5, i bekendtgørelse nr. 842 af 27. juni 2016 om forretningsorden for fredningsnævn.

Dispensationen omfatter ikke tilladelser, som skal meddeles af andre myndigheder.

En meddelt tilladelse må ikke udnyttes før udløbet af klagefristen på 4 uger, jf. naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 3, jf. stk. 1. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den efterfølgende hverdag. Rettidig klage har opsættende virkning for den påklagede afgørelse, medmindre klagemyndigheden bestemmer andet, jf. naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 5.

En tilladelse bortfalder efter naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2, såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år fra tilladelsens meddelelse eller ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år.

Toftager
Nævnets formand

Vejledning om klage

Der kan klages over denne afgørelse til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Klagen skal ifølge lov om naturbeskyttelse § 87 afgives via Miljø- og Fødevareklagenævnets digitale selvbetjening, jf. vejledning på klagenævnets hjemmeside www.naevneneshus.dk. Klagefristen udløber ved midnat på dagen for klagefristens udløb. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Klageberettigede er, jf. naturbeskyttelseslovens § 86:

- Adressaten for afgørelsen,
- ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører,
- offentlige myndigheder,
- en berørt nationalparkfond,
- lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen,
- landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø, og
- landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige, rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Det er en betingelse for Miljø- og Fødevareklagenævnets behandling af en klage, at den, der klager indbetaler et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer (2016-niveau). Klagegebyret reguleres den 1. januar hvert år efter den af Finansministeriet fastsatte sats for det generelle pris- og lønindeks som løbende offentliggjort i forslag til finanslov med virkning for klager, der modtages i nævnet fra og med den 1. februar 2017. Nævnet offentliggør størrelsen af klagegebyret på sin hjemmeside www.naevneneshus.dk.

Gebyret opkræves i forbindelse med klagens oprettelse i Miljø- og Fødevareklagenævnets digitale selvbetjening. Klagen behandles først, når gebyret er betalt. Vejledning om gebyrbetalingen kan ligeledes findes på Miljø- og Fødevareklagenævnets hjemmeside www.naevneneshus.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis

- 1) klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
- 2) klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller
- 3) klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Miljø- og Fødevareklagenævnets kompetence.

Det bemærkes, at hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er forlængelse af frist for efterkommelse af afgørelse som følge af den tid, der er medgået til at behandle sagen i klagenævnet, tilbagebetales gebyret dog ikke.

Miljø- og Fødevareklagenævnet kan også beslutte at tilbagebetale klagegebyret, hvis

- 1) der er indledt forhandlinger med afgørelsens adressat og/eller førsteinstansen om projektilpasninger, og disse forhandlinger fører til, at klager trækker sin klage tilbage, eller
- 2) klager i øvrigt trækker sin klage tilbage, før Miljø- og Fødevareklagenævnet har truffet afgørelse i sagen.

Gebyret tilbagebetales dog ikke, hvis nævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret, f.eks. hvis klagen trækkes tilbage meget sent, herunder efter at klager har haft et afgørelsesudkast i partshøring.

Til orientering i relation til fredningsnævnets afgørelse bilægges relevante bestemmelser fra naturbeskyttelsesloven.

Denne afgørelse er sendt pr. mail til:

Hørsholm Vand ApS, Håndværkersvinget 2, 2970 Hørsholm, rtj@horsholmvand.dk

LE34, att: Kasper Thaarup Hansen, kth@le34.dk

Hørsholm Kommune

Danmarks Naturfredningsforening

Danmarks Naturfredningsforening i Hørsholm

Miljøstyrelsen

Friluftsrådet

Friluftsrådet, Kreds Nordsjælland

DOF

DOF København

Bilag 1

Naturbeskyttelseslovens § 50

Fredningsnævnet kan meddele dispensation fra en foreslået eller fastsat fredningsbestemmelse, når det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål. Reglerne i § 66 finder tilsvarende anvendelse.

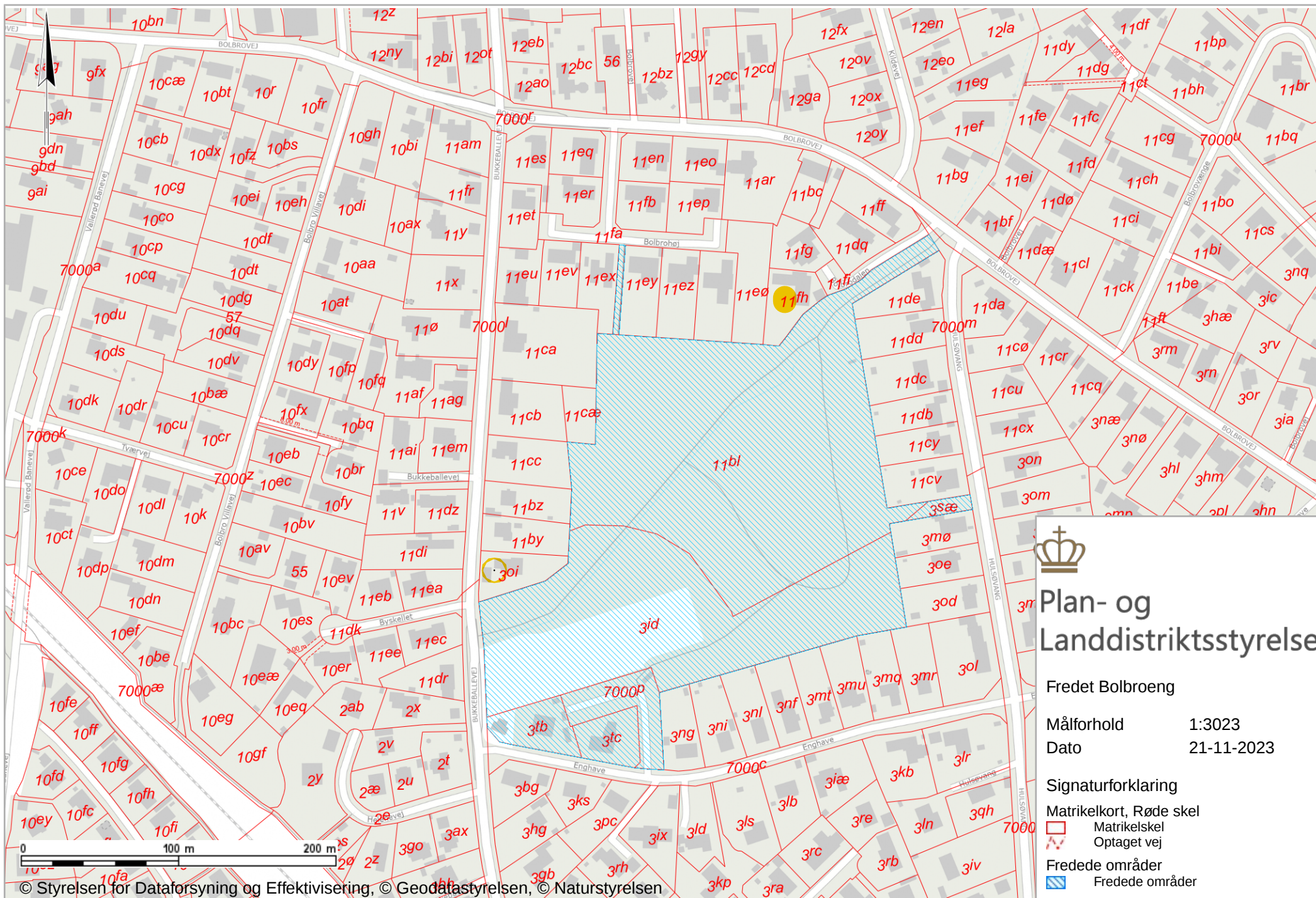
Stk.2. Fredningsnævnet kan kun meddele dispensation fra en fredning eller en foreslået fredning i eller uden for et internationalt naturbeskyttelsesområde, hvis det ansøgte ikke indebærer forringelse af naturtyper og levesteder for arter eller betydelige forstyrrelser af arter, som området er udpeget for.

Stk.3. Medmindre betingelserne i § 65, stk. 6, er opfyldt, kan fredningsnævnet ikke meddele dispensation fra en fredning eller en foreslået fredning, hvis det ansøgte kan

1. 1)beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til loven, eller
2. 2)ødelægge de plantearter, der er nævnt i bilag 5 til loven, i alle livsstadier.

Stk.4. Det skal fremgå af afgørelser efter stk. 1, at betingelserne i stk. 2 og 3 er opfyldt.

Stk.5. Videregående afvigelser fra en fredning end nævnt i stk. 1 samt hel eller delvis ophævelse af en fredning kan kun foretages efter reglerne om gennemførelse af fredninger.



Plan- og Landdistriktsstyrelsen

Fredet Bolbroeng

Målforhold 1:3023
Dato 21-11-2023

Signaturforklaring

Matrikelkort, Røde skel
 Matrikelskel
 Optaget vej

Fredede områder
 Fredede områder

Servitut



Ejendom:

Adresse: Bukkeballevvej 32
2960 Rungsted Kyst
Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cæ

Adresse: Bukkeballevvej 32
2960 Rungsted Kyst
Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cb

Ejer:

Navn: Hills Capital Group ApS
Frydenlundsvej 30A
2950 Vedbæk
Cvr-nr.: 42295426

Ejer:

Navn: Anne Sofie Røstbjærg
Rungsted Strandvej 181B
2960 Rungsted Kyst
Cpr-nr. 031073-****

Ejer:

Navn: Peter Martin Røstbjærg
Rungsted Strandvej 181B
2960 Rungsted Kyst
Cpr-nr. 050875-****

Påtaleberettiget:

Adresse: Bukkeballevvej 32
2960 Rungsted Kyst
Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cæ

Herskende ejendom: Ja

Anmoder:

Navn: m2 Landinspektørfirma A/S
Vandtårnsvej 100
2860 Søborg
Cvr-nr.: 41078464

Færdsel:

Vejret

Servitut tekst:

Vejret for matr.nr. 11cæ Vallerød By, Rungsted

Der er mellem ejerne af matr.nr. 11cb & 11cæ Vallerød By, Rungsted, indgået nedenstående aftale vedrørende vejret. Deklarationen vil være bindende for såvel nuværende som fremtidige ejere af de nævnte ejendomme og de arealer hvori disse måtte blive delt.

Ejendommene matr.nr. 11cb & 11cæ Vallerød By, Rungsted pålægges derfor følgende:

Vejret

1.1. De til enhver tid værende ejere af matr.nr. 11cæ Vallerød By, Rungsted gives vejret over matr.nr. 11cb Vallerød By, Rungsted ad en 3 m bred vej langs det sydlige skel. Der vedlægges rids over ejendommene, og placering af vej.

1.2. Vejretten omfatter ejere og brugere af matr.nr. 11cæ Vallerød By, Rungsted. Vejretten omfatter ligeledes parceller udstykket af matr.nr. 11cæ Vallerød By, Rungsted.

1.3. Vejretten kan i ht. udstykningslovens §18 ikke være tidsbegrænset eller betinget.

2. Vedligeholdelse og renholdelse på vejareal

2.1. Udgifterne til vedligeholdelse og renholdelse afholdes af matr.nr. 11cæ Vallerød By, Rungsted.

3. Påtaleret

3.1. Påtaleretten tilkommer de til enhver tid værende ejere af ejendommene matr.nr. 11cæ Vallerød By, Rungsted.

Oplysninger om servitutten:

Servitutten har betydning for ejendommens værdi.

Følgende hæftelser respekteres:

Landsejerlav:

Vallerød By, Rungsted

Matrikelnummer:

0011cb

Dato/løbenummer:

06.12.2022-1014470284

Dokumenttype:

Pantebrev

Hovedstol: 10.232.000 DKK
Rentesats: 9,5 %
Særlige lånevilkår: Stående lån
Kreditor: HOLDINGSELSKABET PR ApS

**Følgende servitutter
respekteres:**

Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cæ

Servitutter tinglyst til og med 28.06.2023 respekteres.

Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cb

Servitutter tinglyst til og med 28.06.2023 respekteres.

Erklæringer:

Planloven - kommunalbestyrelsens tilladelse ikke nødvendig
Kommunalbestyrelsens tilladelse efter planloven er uforuden
/ikke nødvendig, da:

Privatvejslovens § 44, 2. pkt.: Det antages i teori og praksis,
at vejret er et privatretligt anliggende og typisk stiftes ved en
privat aftale mellem ejerne af de berørte ejendomme.

Kommunalbestyrelsens tilladelse efter planloven er ikke
nødvendig, da dette er en privatretlig servitut, & privat vejret
fra matrikel 11CB til 11cæ. Der kan ikke optages
bestemmelser om vejret i Byplanvedtægt / lokalplaner og
derfor skal kommunalbestyrelsen ikke påtage servituten.

Bilag:

Bilagsreference: 8ce3aaed-e9c9-4319-b245-3e8c035d6e8b
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: 2023-107 Rids vedr. placering af vejret

***Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af
anmelder.***

Anmelder:

m2 Landinspektørfirma A/S
Vandtårnsvej 100
2860 Søborg
41078464

Cvr-nr.:

Kontaktoplysninger: Lars Hansen,

41413835
lh@m2land.dk

Anmelders sagsnummer: 2023-107 Servitut vejret

Sendes også til:

E-mail: hillscapg@gmail.com
Sagsnummer: Bukkeballevvej, Servitut vejret

Tinglysningsafgift:

Afgift: 1.850 DKK

Afgiftspligtigt beløb: 0 DKK

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse: Bukkeballevvej 32
2960 Rungsted Kyst
Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cæ

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

19.07.2023 20:16:31

Dokumenttype:

Servitut

Dato/løbenummer:

19.07.2023-1014989397

Ejendom:

Adresse: Bukkeballevvej 32

Landsejerlav: 2960 Rungsted Kyst
Matrikelnummer: Vallerød By, Rungsted
0011cb

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

19.07.2023 20:16:31

Dokumenttype:

Servitut

Dato/løbenummer:

19.07.2023-1014989397

J202310711_CAD\2023107-001.dgn



TINGLYSNINGSRIDS

Lars Jacob Stentebjerg Hansen
Landinspektør

Matr.nr. : 11cb og 11cæ
Ejerlav : Vallerød By, Rungsted
Ejerlavskode : 130753
Kommune : Hørsholm

Udarbejdet i forbindelse med vejret over matr.nr. 11cb til fordel for matr.nr. 11cæ

Signaturforklaring
Matrikelskel - Vejledende

Omhandlende areal



m² Landinspektørfirma A/S
Vandtårnsvej 100
2860 Søborg
4141 3109
info@m2land.dk
www.m2land.dk

IM	LH	LH	12.07.2023
UDF.	KONTROL	GODK.	DATO
		297 x 420	1:300
		FORMAT	MÅLFORHOLD
2023107	2023107-001-001		62 1
PROJEKTNR.	TEGNINGSNUMMER		UDG.

Servitut



Ejendom:

Adresse: Bukkeballevæg 32
2960 Rungsted Kyst
Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cb

Adresse: Bukkeballevæg 32
2960 Rungsted Kyst
Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cæg

Ejer:

Navn: Anne Sofie Røstbjærg
Rungsted Strandvej 181B
2960 Rungsted Kyst
Cpr-nr. 031073-****

Ejer:

Navn: Peter Martin Røstbjærg
Rungsted Strandvej 181B
2960 Rungsted Kyst
Cpr-nr. 050875-****

Ejer:

Navn: Hills Capital Group ApS
Frydenlundsvej 30A
2950 Vedbæk
Cvr-nr.: 42295426

Påtaleberettiget:

Adresse: Bukkeballevæg 32
2960 Rungsted Kyst
Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cb

Herskende ejendom: Nej

Anmoder:

Navn: m2 Landinspektørfirma A/S
Vandtårnsvej 100
2860 Søborg
Cvr-nr.: 41078464

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Servitut tekst:

Deklaration om maksimal byggehøjde

I forbindelse med aftale mellem ejerne af matr.nre. 11cb og 11cæ Vallerød By, Rungsted bestemmes herved bindende for nuværende og fremtidige ejere af nævnte ejendomme:

1. At fremtidig bebyggelse, indenfor det på vedhæftede e-rids med lysegrøn farve viste areal af matr.nre. 11cb og 11cæ, maksimalt må opføres i ét plan, med fladt tag og med en maksimal bygningshøjde på 3,50 m regnet fra et terræn i byggefeltet i kote 8,40 DVR90, således at ingen del af det fremtidige byggeri må overstige kote 11,90 DVR90. Dog tillades det, at mindre dele som eventuel skorsten og diverse tagteknik (ventilationshætter, ovenlys etc.) af almindeligt omfang må overstige ovennævnte kote 11,90 (DVR90).

2. Påtaleretten for nærværende deklARATION tilkommer den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 11cb Vallerød By, Rungsted.

3. Idet der med hensyn til de på ejendommene hvilende servitutter og pantehæftelser henvises til tingbogen, begæres nærværende deklARATION tinglyst servitutstiftende matr.nre. 11cb og 11cæ Vallerød By, Rungsted.

Undertegnede ejere godkender herved ovenstående bestemmelser, og erklærer os indforstået med, at punkterne 1-3 tinglyses som angivet.

Oplysninger om servitutten:

Servitutten har betydning for ejendommens værdi.

Følgende hæftelser respekteres:

Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cb

Dato/løbenummer: 06.12.2022-1014470284
Dokumenttype: Pantebrev
Hovedstol: 10.232.000 DKK
Rentesats: 9,5 %
Særlige lånevilkår: Stående lån
Kreditor: HOLDINGSELSKABET PR ApS

**Følgende servitutter
respekteres:**

Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cb

Servitutter tinglyst til og med 06.07.2023 respekteres.

Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cæ

Servitutter tinglyst til og med 06.07.2023 respekteres.

Erklæringer:

Planloven - kommunalbestyrelsens tilladelse ikke nødvendig
Kommunalbestyrelsens tilladelse efter planloven er uforuden
/ikke nødvendig, da:
Kommunalbestyrelsen skal ikke påtage servitutten, da
byggehøjden er mere restriktiv end den nuværende
byggehøjde jf. den for ejendommen gældende byplanvedtægt.

Bilag:

Bilagsreference: d173585f-4aa2-4e7f-934d-1dcbe5933b68
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: Rids vedr. højdebegrænsning (2023-107)

***Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af
anmelder.***

Anmelder:

m2 Landinspektørfirma A/S
Vandtårnsvej 100
2860 Søborg
41078464

Cvr-nr.:

Kontaktoplysninger: Lars Hansen,
41413835
lh@m2land.dk

Anmelders sagsnummer: 2023-107 / Servitut højdebegrænsning

Sendes også til:

E-mail: hillscapg@gmail.com
Sagsnummer: 2023-107 / Servitut højdebegrænsning

Tinglysningsafgift:

Afgift: 1.850 DKK

Afgiftspligtigt beløb: 0 DKK

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse: Bukkeballevvej 32
2960 Rungsted Kyst
Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cæ

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

19.07.2023 20:20:46

Dokumenttype:

Servitut

Dato/løbenummer:

19.07.2023-1014989470

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 20230719-1014989397
Servitut: Servitut

Ejendom:

Adresse: Bukkeballevvej 32
2960 Rungsted Kyst
Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cb

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

19.07.2023 20:20:46

Dokumenttype:

Servitut

Dato/løbenummer:

19.07.2023-1014989470

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:

20230719-1014989397

Servitut:

Servitut

Servitut



Ejendom:

Adresse: Bukkeballevvej 32
2960 Rungsted Kyst
Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cb

Adresse: Bukkeballevvej 32
2960 Rungsted Kyst
Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cæ

Ejer:

Navn: Anne Sofie Røstbjærg
Rungsted Strandvej 181B
2960 Rungsted Kyst
Cpr-nr. 031073-****

Ejer:

Navn: Peter Martin Røstbjærg
Rungsted Strandvej 181B
2960 Rungsted Kyst
Cpr-nr. 050875-****

Ejer:

Navn: Hills Capital Group ApS
Frydenlundsvej 30A
2950 Vedbæk
Cvr-nr.: 42295426

Påtaleberettiget:

Adresse: Bukkeballevvej 32
2960 Rungsted Kyst
Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cb

Herskende ejendom: Nej

Påtaleberettiget:

Adresse: Bukkeballevvej 32
2960 Rungsted Kyst
Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cæ

Herskende ejendom: Ja

Anmoder:

Navn: m2 Landinspektørfirma A/S
Vandtårnsvej 100
2860 Søborg
Cvr-nr.: 41078464

Brugsret:

Andet

Servitut tekst:

Servitut om eksklusiv brugsret

Der er mellem ejerne af matr.nr. 11cb & 11cæ Vallerød By, Rungsted, indgået nedenstående aftale vedrørende eksklusiv brugsret. Deklarationen vil være bindende for såvel nuværende som fremtidige ejere af de nævnte ejendomme og de arealer hvori disse måtte blive delt.

§ 1 Eksklusiv brugsret.

Stk. 1. Ejeren af matr.nr. 11cæ Vallerød By, Rungsted har eksklusiv brugsret til arealet som er vist på vedlagte måleblad, udarbejdet af Geopartner.

Den eksklusive brugsret omfatter et areal af matr.nr. 11cb Vallerød By, Rungsted, som udgør 438 m².

Ejerne af matr.nr. 11cæ Vallerød By, Rungsted har ret til at etablere og benytte en overkørsel til den offentlige vej Bukkeballevvej på arealet omfattet af den eksklusive brugsret.

Endvidere er der aftalt mellem nuværende ejere & fremtidige ejere af matr. nr. 11cb og 11cæ Vallerød By, Rungsted at den giver ret til at matr.nr. 11cæ Vallerød By, Rungsted kan udnytte byggeretten og bebyggelse på 20 % iht den tinglyste Byplanvedtægt Tillæg 5 til Partiel byplan nr. 6 der er tinglyst på begge matrikler altså 11cb & 11cæ Vallerød By, Rungsted.

§ 2. Vedligeholdelse

Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 11cæ Vallerød By, Rungsted, er forpligtet til at stå for vedligeholdelse og renholdelse af arealet omfattet af brugsretten indtil opsigelse.

§ 3. Opsigelse

Stk. 1. Den eksklusive brugsret kan opsiges med et varsel på 30 år af ejerne af matr.nr. 11cb & 11cæ Vallerød By, Rungsted.

Såfremt arealet på 438 m² af matr.nr. 11cb Vallerød By, Rungsted arealoverføres til matr.nr. 11cæ Vallerød By, Rungsted vil servituten kunne slettes af tingbogen efter sagen er godkendt hos Geodatastyrelsen.

§ 5. Påtaleret

Påtaleretten efter nærværende deklaration har de til en hver tid værende ejere af matr.nr. 11cb & 11cæ Vallerød By, Rungsted

Oplysninger om servituten:

Servituten har betydning for ejendommens værdi.

Følgende hæftelser respekteres:

Landsejerlav:	Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer:	0011cb
Dato/løbenummer:	06.12.2022-1014470284
Dokumenttype:	Pantebrev
Hovedstol:	10.232.000 DKK
Rentesats:	9,5 %
Særlige lånevilkår:	Stående lån
Kreditor:	HOLDINGSELSKABET PR ApS

Følgende servitutter respekteres:

Landsejerlav:	Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer:	0011cb

Servitutter tinglyst til og med 11.01.2022 respekteres.

Landsejerlav:	Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer:	0011cæ

Servitutter tinglyst til og med 11.01.2022 respekteres.

Erklæringer:

Planloven - kommunalbestyrelsens tilladelse ikke nødvendig
Kommunalbestyrelsens tilladelse efter planloven er uforuden
/ikke nødvendig, da:
lokalplaner kan ikke regulere brugsret, hvorfor kommunens
samtykke ikke er påkrævet.

Bilag:

Bilagsreference: 3ddb81c0-82d4-4b7e-bdfe-4e5022ca6b4e
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: Rids vedr. areal med eksklusiv brugsret

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

m2 Landinspektørfirma A/S
Vandtårnsvej 100
2860 Søborg
Cvr-nr.: 41078464

Kontaktoplysninger: Lars Hansen,
41413835
lh@m2land.dk

Anmelders sagsnummer: 2023-107- Servitut brugsret

Sendes også til:

E-mail: hillscapg@gmail.com
Sagsnummer: Bukkeballevej, servitut brugsret

Tinglysningsafgift:

Afgift: 1.850 DKK

Afgiftspligtigt beløb: 0 DKK

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse: Bukkeballevej 32
2960 Rungsted Kyst
Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cb

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

26.07.2023 07:59:01

Dokumenttype:

Servitut

Dato/løbenummer:

26.07.2023-1014993858

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:

20230719-1014989397

Servitut:

Servitut

Dato/løbenummer:

20230719-1014989470

Servitut:

Servitut

Ejendom:

Adresse:

Bukkeballevvej 32
2960 Rungsted Kyst
Vallerød By, Rungsted
0011cæ

Landsejerlav:

Matrikelnummer:

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

26.07.2023 07:59:01

Dokumenttype:

Servitut

Dato/løbenummer:

26.07.2023-1014993858

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:

20230719-1014989397

Servitut:

Servitut

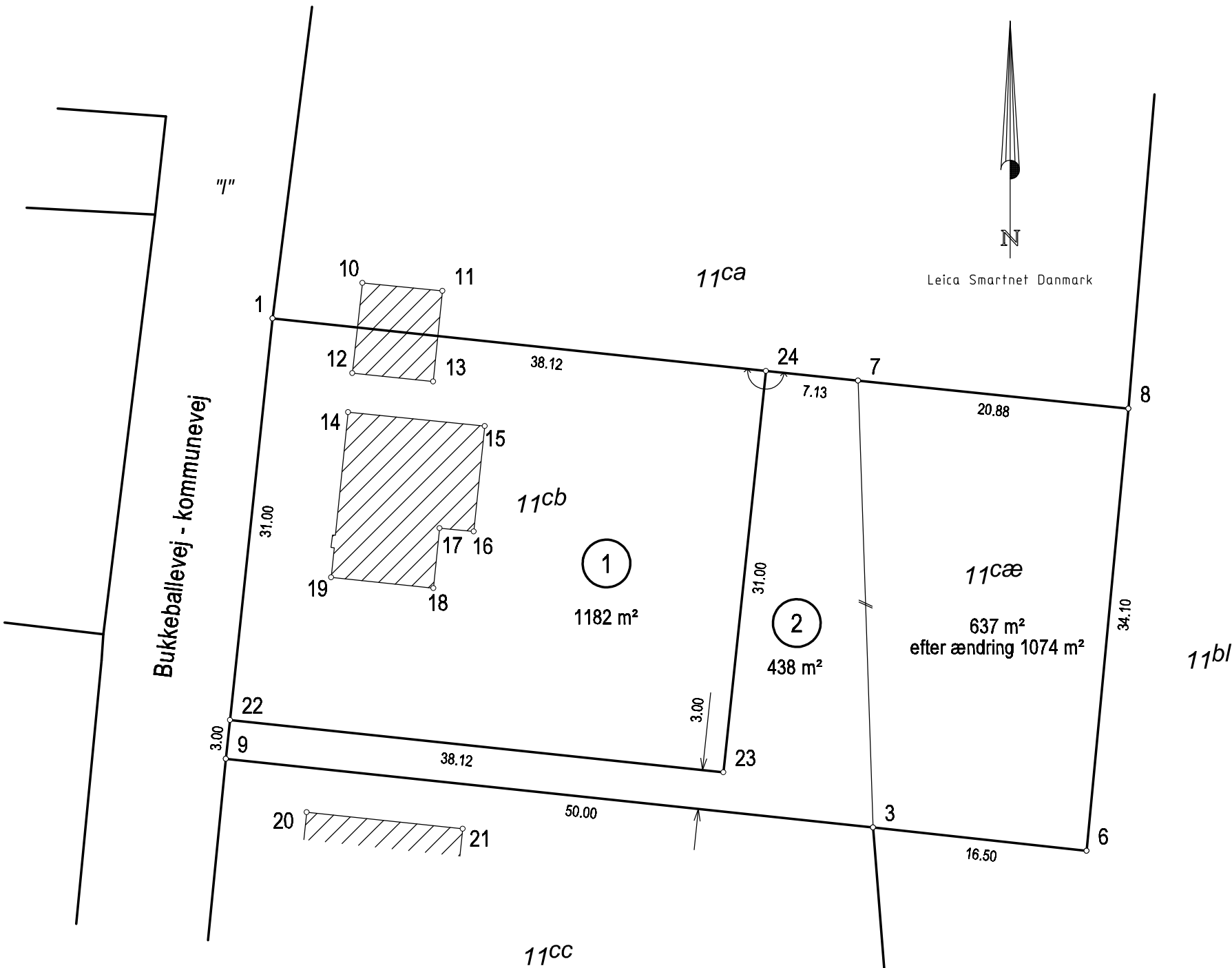
Dato/løbenummer:

20230719-1014989470

Servitut:

Servitut

KOORDINATLISTE - system DKTM3			
Nr	E	N	BEMERKNING
1	648678,61	1196355,20	Gl. mål - nyt J
3	648724,75	1196316,11	Gl. mål - nyt J
6	648741,15	1196314,32	Gl. mål - nyt J
7	648723,61	1196350,43	Gl. mål - nyt J
8	648744,38	1196348,27	Gl. mål - nyt J
9	648675,02	1196321,39	Gl. mål - nyt J
10	648685,51	1196357,93	Bygningshjørne
11	648691,66	1196357,31	Bygningshjørne
12	648684,74	1196351,00	Bygningshjørne
13	648690,96	1196350,35	Bygningshjørne
14	648684,42	1196348,01	Bygningshjørne
15	648694,91	1196346,94	Bygningshjørne
16	648694,08	1196338,85	Bygningshjørne
17	648691,45	1196339,10	Bygningshjørne
18	648690,97	1196334,49	Bygningshjørne
19	648683,11	1196335,32	Bygningshjørne
20	648681,23	1196317,29	Bygningshjørne
21	648693,23	1196316,02	Bygningshjørne
22	648675,34	1196324,37	Jernrør med skeltegn
23	648713,24	1196320,35	Jernrør med skeltegn
24	648716,51	1196351,18	Jernrør med skeltegn



11cb

Ejerlav: Vallerød By, Rungsted

Kommune: Hørsholm Kommune

Opmålt i: september 2021

Målforhold: 1: 400

Landinspektør j.nr.: 2106854

Casper Sørensen

Landinspektør

Dato: 20. september 2021



RUGÅRDSVEJ 55, 5000 ODENSE C
TEL 64 82 13 64 - ODENSE@GEOPARTNER.DK

Signaturforklaring

— . — . — . — . — . : Blindt skel, der ikke bortfalder

Mål eller koordinater, der kun er til brug ved indlægningen på matrikelkortet, er angivet med klamme.

Mål eller koordinater, der er overført fra en sag, der tidligere er indsendt til Geodatastyrelsen, er mærket med GL.

Andre signaturer:

Se DS 104 og 198

Aktuelt tinglyst dokument



Dokument:

Dato/løbenummer: 26.07.2023-1014993858

Servitut:

Senest påtegnet:

26.07.2023 07:59:01

Ejendom:

Adresse: Bukkeballevvej 32B
2960 Rungsted Kyst
Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cb

Adresse: Bukkeballevvej 32A
2960 Rungsted Kyst
Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cæ

Brugsret:

Andet

Servitut tekst:

Servitut om eksklusiv brugsret

Der er mellem ejerne af matr.nr. 11cb & 11cæ Vallerød By, Rungsted, indgået nedenstående aftale vedrørende eksklusiv brugsret. Deklarationen vil være bindende for såvel nuværende som fremtidige ejere af de nævnte ejendomme og de arealer hvori disse måtte blive delt.

§ 1 Eksklusiv brugsret.

Stk. 1. Ejeren af matr.nr. 11cæ Vallerød By, Rungsted har eksklusiv brugsret til arealet som er vist på vedlagte måleblad, udarbejdet af Geopartner.

Den eksklusive brugsret omfatter et areal af matr.nr. 11cb Vallerød By, Rungsted, som udgør 438 m².

Ejerne af matr.nr. 11cæ Vallerød By, Rungsted har ret til at etablere og benytte en overkørsel til den offentlige vej

Bukkeballevej på arealet omfattet af den eksklusive brugsret.

Endvidere er der aftalt mellem nuværende ejere & fremtidige ejere af matr. nr. 11cb og 11cæ Vallerød By, Rungsted at den giver ret til at matr.nr. 11cæ Vallerød By, Rungsted kan udnytte byggeretten og bebyggelse på 20 % iht den tinglyste Byplanvedtægt Tillæg 5 til Partiel byplan nr. 6 der er tinglyst på begge matrikler altså 11cb & 11cæ Vallerød By, Rungsted.

§ 2. Vedligeholdelse

Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 11cæ Vallerød By, Rungsted, er forpligtet til at stå for vedligeholdelse og renholdelse af arealet omfattet af brugsretten indtil opsigelse.

§ 3. Opsigelse

Stk. 1. Den eksklusive brugsret kan opsiges med et varsel på 30 år af ejerne af matr.nr. 11cb & 11cæ Vallerød By, Rungsted.

Såfremt arealet på 438 m² af matr.nr. 11cb Vallerød By, Rungsted arealoverføres til matr.nr. 11cæ Vallerød By, Rungsted vil servituten kunne slettes af tingbogen efter sagen er godkendt hos Geodatastyrelsen.

§ 5. Påtaleret

Påtaleretten efter nærværende deklaration har de til en hver tid værende ejere af matr.nr. 11cb & 11cæ Vallerød By, Rungsted

Oplysninger om servituten:

Servituten har betydning for ejendommens værdi.

Påtaleberettiget:

Adresse:	Bukkeballevej 32A 2960 Rungsted Kyst
Landsejerlav:	Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer:	0011cæ
Herskende ejendom:	Ja

Påtaleberettiget:

Adresse:	Bukkeballevej 32B 2960 Rungsted Kyst
Landsejerlav:	Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer:	0011cb
Herskende ejendom:	Nej

**Følgende servitutter
respekteres:**

Landsejerlav:	Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer:	0011cb
Dato/løbenummer:	23.12.1921-907751-14
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	07.10.1937-907752-14
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	06.12.1938-907753-14
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	27.06.1944-907754-14
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	06.02.1963-989-14
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	11.01.2022-1013552698
Dokumenttype:	Servitut
Landsejerlav:	Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer:	0011cæ
Dato/løbenummer:	23.12.1921-907747-14
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	07.10.1937-907748-14
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	27.06.1944-907750-14
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	06.02.1963-989-14
Dokumenttype:	Servitut

**Elektronisk akt anmeldelse
information:**

Anmelder:

m2 Landinspektørfirma A/S
Vandtårnsvej 100
2860 Søborg

Cvr-nr.:

41078464

Kontaktoplysninger:

2023-107- Servitut brugsret,
41413835
lh@m2land.dk

Bilag:

Bilagsreference: 3ddb81c0-82d4-4b7e-bdfe-4e5022ca6b4e
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: Rids vedr. areal med eksklusiv brugsret

Erklæringer:

Planloven - kommunalbestyrelsens tilladelse ikke nødvendig
Kommunalbestyrelsens tilladelse efter planloven er uforuden
/ikke nødvendig, da:
lokalplaner kan ikke regulere brugsret, hvorfor kommunens
samtykke ikke er påkrævet.

Betalt tinglysningsafgift:

1.850 DKK

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 20230719-1014989397
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20230719-1014989470
Servitut: Servitut

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse: Bukkeballevvej 32A
2960 Rungsted Kyst
Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cæ

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

26.07.2023 07:59:01

Dokumenttype:

Servitut

Dato/løbenummer:

26.07.2023-1014993858

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 20230719-1014989397

Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20230719-1014989470

Servitut: Servitut

Ejendom:

Adresse: Bukkeballevvej 32B
2960 Rungsted Kyst
Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cb

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

26.07.2023 07:59:01

Dokumenttype:

Servitut

Dato/løbenummer:

26.07.2023-1014993858

Anmærkninger:

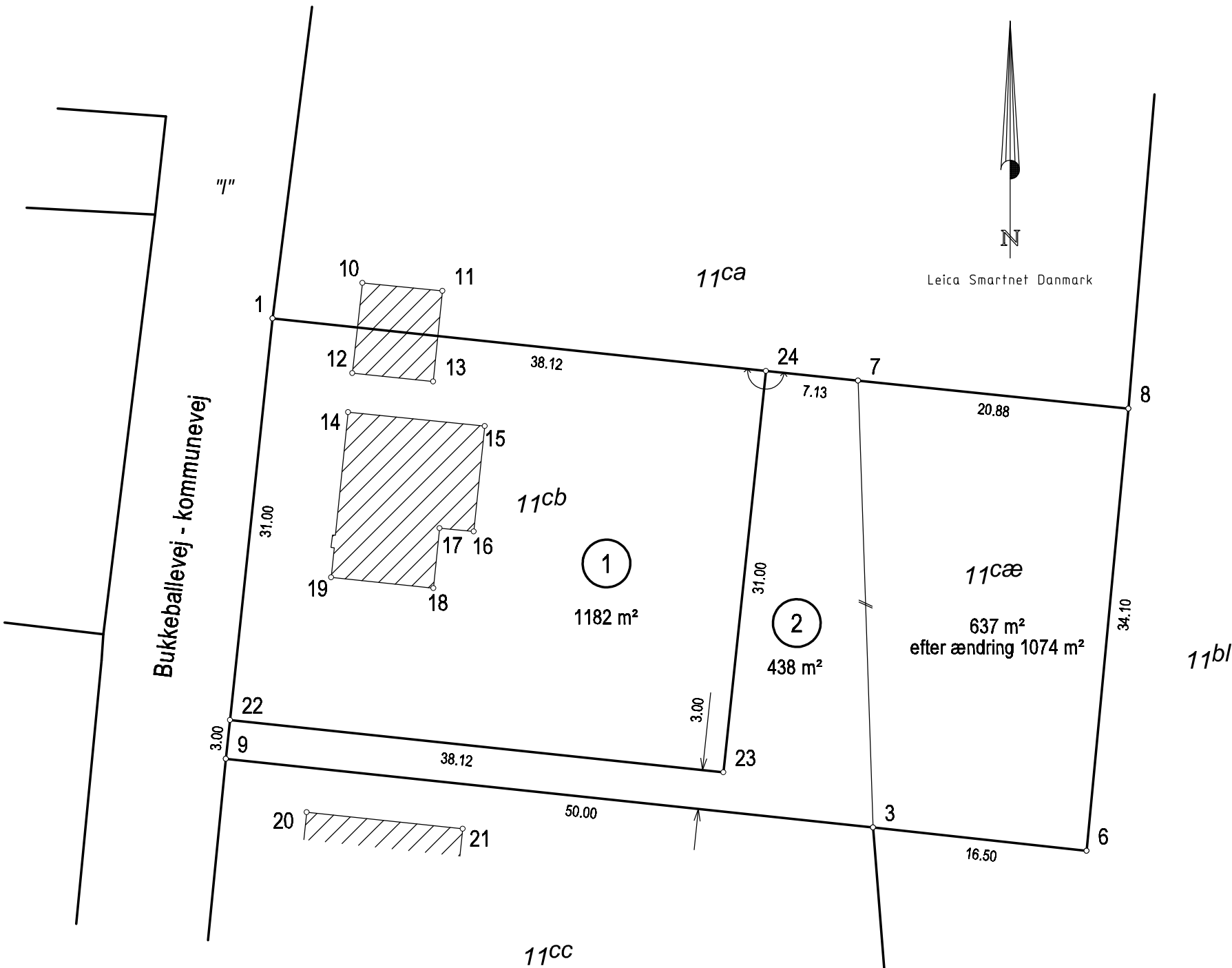
Dato/løbenummer: 20230719-1014989397

Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20230719-1014989470

Servitut: Servitut

KOORDINATLISTE - system DKTM3			
Nr	E	N	BEMERKNING
1	648678,61	1196355,20	Gl. mål - nyt J
3	648724,75	1196316,11	Gl. mål - nyt J
6	648741,15	1196314,32	Gl. mål - nyt J
7	648723,61	1196350,43	Gl. mål - nyt J
8	648744,38	1196348,27	Gl. mål - nyt J
9	648675,02	1196321,39	Gl. mål - nyt J
10	648685,51	1196357,93	Bygningshjørne
11	648691,66	1196357,31	Bygningshjørne
12	648684,74	1196351,00	Bygningshjørne
13	648690,96	1196350,35	Bygningshjørne
14	648684,42	1196348,01	Bygningshjørne
15	648694,91	1196346,94	Bygningshjørne
16	648694,08	1196338,85	Bygningshjørne
17	648691,45	1196339,10	Bygningshjørne
18	648690,97	1196334,49	Bygningshjørne
19	648683,11	1196335,32	Bygningshjørne
20	648681,23	1196317,29	Bygningshjørne
21	648693,23	1196316,02	Bygningshjørne
22	648675,34	1196324,37	Jernrør med skeltegn
23	648713,24	1196320,35	Jernrør med skeltegn
24	648716,51	1196351,18	Jernrør med skeltegn



11cb

Ejerlav: Vallerød By, Rungsted

Kommune: Hørsholm Kommune

Opmålt i: september 2021

Målforhold: 1: 400

Landinspektør j.nr.: 2106854

Casper Sørensen

Landinspektør

Dato: 20. september 2021



Signaturforklaring

— . — . — . — . — . : Blindt skel, der ikke bortfalder

Mål eller koordinater, der kun er til brug ved indlægningen på matrikelkortet, er angivet med klamme.

Mål eller koordinater, der er overført fra en sag, der tidligere er indsendt til Geodatastyrelsen, er mærket med GL.

Andre signaturer:

Se DS 104 og 198

Fra: "Lau Franzmann Berthelsen" <lfb@civitas.dk>
Sendt: Wed, 13 Nov 2024 13:48:44 +0100
Til: "Agnete Brus Krusell" <abk@sundgaardadvokater.dk>
Emne: Vedr. konkursboet efter Hills Capital Group ApS - Bukkeballevvej 32A - opsigelse af servitut om brugsret
Vedhæftede filer: Servitut om brugsret.pdf, Maaleblad_-_jnr2106854_Bukkeballevvej 32.pdf, signaturbevis.txt

Kære Agnete

Tak for snakken. Jeg skriver til dig på vegne af Lise Ryevald og Stig Thøger Sørensen, der ejer Bukkeballevvej 32B, 2960 Rungsted Kyst.

Den tilstødende ejendom, Bukkeballevvej 32A, 2960 Rungsted Kyst, indgår som et aktiv i konkursboet. Efter det oplyste pågår der overvejelser om et salg af denne ejendom.

På ejendommen hviler bl.a. en servitut om eksklusiv brugsret for ejeren af Bukkeballevvej 32A til et areal på 438 m² (vedhæftet). Lise og Stig er påtaleberettigede efter servitutten, jf. servitutens § 5, stk. 1.

På Lise og Stigs vegne skal jeg hermed opsigelse brugsretten, jf. servitutens § 3, stk. 1.

For god ordens skyld skal jeg gøre opmærksom på, at der ikke heri ligger en stillingtagen til, om servitutten er gyldig, jf. herved bl.a. praksis om udstykningslovens § 16 og omgåelse. I forhold til udstykningslovens § 16 bemærkes, at Hørsholm Kommune tidligere har meddelt afslag på arealoverførsel, hvilket så vidt ses er baggrunden for servitutten. I opsigelsen ligger heller ikke en stillingtagen til, hvilken rækkevidde servitutten i øvrigt har set i forhold til den gældende lokalplan for området, lokalplan 180.

Vil du bekræfte modtagelsen af denne opsigelse.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Lau Franzmann Berthelsen

Advokat (L), Partner

Mobil: 25 10 05 51

Kontor: 39 39 11 01

E-mail: lfb@civitas.dk

CIVITAS
ADVOKATER

Vester Voldgade 9, 2. th.
1552 København V

SÅDAN BEHANDLER CIVITAS ADVOKATER PERSONOPLYSNINGER

Denne e-mail og eventuelle vedhæftede filer kan indeholde fortrolige oplysninger og er kun beregnet for modtageren.

Hvis du ved en fejl har modtaget e-mailen, beder vi dig venligst slette den og informere os pr. telefon.

This e-mail and any attachments may be confidential and may contain privileged legal advice.

If you are not the intended recipient, please delete the e-mail, do not retain copies, and notify the sender immediately by phone.

Hills Capital Group ApS
TaxCompany K/S
Frydenlundsvej 30 A
2950 Vedbæk

Dato: 10.06.2024

Center for By og Miljø
Team Plan og Byg

Skal du på rådhuset? Bestil
tid på horsholm.dk/tid eller
ring 4849 0000

Offentliggørelse Lokalplan 180 og Kommuneplantillæg 5

Kontakt

Kommunalbestyrelsen har den 27. maj 2024 vedtaget Lokalplan 180 For et område omkring Kystbanen og langs Rungsted Kyst samt Kommuneplantillæg 5 til Kommuneplan 2021 - 2033.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen for området er igangsat på baggrund af et politisk ønske om at revidere plangrundlaget for Partiel byplan nr. 6 for dele af Rungsted og Vallerød by vedtaget i 1963 og tilhørende tillæg besluttet i Budgetaftalen 2018-2021.

Formålet med lokalplanen er at sikre områdets anvendelse til boligområde med helårsboliger, tekniske anlæg samt offentlige og rekreative formål. Formålet er desuden at sikre områdets åbne bebyggelsesstruktur og grønne karakter samt at fastlægge ensartede bestemmelser for boligområderne i lokalplanen, som skal sikre klare retningslinjer for fremtidigt byggeri og udviklingen af områderne som helhed.

Referatet fra Kommunalbestyrelsen møde den 27. maj 2024 findes her:
<https://dagsordener.horsholm.dk/vis?Referat-Kommunalbestyrelsen-d.27-05-2024-kl.17.30&id=02d9f8ba-fa25-4c64-8d9c-014322552aba>

Lokalplanen kan læses her:
<https://horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/1#/lokalplanid/154>

Kommuneplantillæggets baggrund og formål

Lokalplanforslaget kræver kommuneplantillæg for at tilvejebringe de overordnede planmæssige rammer, som sikrer, at den del af matrikel nr. 9p, Vallerød By, Rungsted (Vallerød Banevej 21), som i dag ligger i kommuneplanrammen 1.B20 Nord for Rungstedvej, flyttes til kommuneplanrammen 1.O6 Rungsted Private Realskole. Tillægget skal desuden tilføje den specifikke anvendelseskategori "daginstitutioner" til Kommuneplanrammen 1.O6 for at muliggøre anvendelsen til skolefritidsordning.

Kommuneplantillægget kan læses her:
<https://horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/4#/9050>

Lokalplanen har følgende betydning

I medfør af planlovens § 18 må der ikke retlige eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i planlovens §§ 5 u eller 19.

Ejendomme, der er omfattet af planen, må derfor ikke bebygges eller skifte anvendelse i strid med lokalplanens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendes som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker at gennemføre ændringer på ejendommen.

Klagevejledning

Kommunens vedtagelse af lokalplanen samt kommuneplantillæg kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål, dvs. om retsregler og -principper er fulgt. De klageberettigede er erhvervsministeren og i øvrige enhver med retlig interesse i sagens udfald.

Klager skal sendes senest 4 uger fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan. Klager skal sendes til den digitale Klageportal. Indgangen til Klageportalen findes på borger.dk og virk.dk. Nærmere vejledning kan findes på naevneneshus.dk. Planklagenævnet vil opkræve et gebyr. Hvis gebyret ikke er betalt til tiden, vil nævnet afvise klagen. Gebyret tilbage betales, hvis klager får helt eller delvis medhold.

Kommunens og Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene inden 6 måneder fra de er meddelt.

Print

Vær opmærksom på, at POF-filer printet direkte fra browseren Chrome kan vise fejl i lokalplantegninger. Vi anbefaler, at du printer fra en anden browser (fx Microsoft Edge eller Firefox) eller downloader PDF'en til din computer og printer den derfra.

Venlig hilsen
Center for By og Miljø
Team Plan og Byg

Tingbogsattest



Udskrevet: 06.04.2025 15:33:20

Ejendom:

Adresse: Bukkeballevvej 32B
2960 Rungsted Kyst

BFE-nummer: 2382708

Dato: 23.08.1937
Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cb
Areal: 1619 m2
Heraf vej: 0 m2

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 29.02.2024-1015510321

Adkomsthavere:

Navn: Stig Thøger Sørensen
Cpr-nr.: 060868-****
Ejerandel: 1 / 2

Navn: Lise Ryeved
Cpr-nr.: 130870-****
Ejerandel: 1 / 2

Købesum:

Kontant købesum: 14.700.000 DKK
Købesum i alt: 14.700.000 DKK

Dato for overtagelse:

01.03.2024

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 03.08.2023-1015010136
Prioritet: 10
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 8.750.000 DKK

Rentesats: 10 %
Kreditor: Anne Sofie Røstbjærg
Kreditor: Peter Martin Røstbjærg

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer: 03.08.2023-1015010136
Prioritet: 10
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 8.750.000 DKK
Rentesats: 10 %

Senest påtegnet:

Dato: 29.11.2024 10:45:09

Kreditorer:

Navn: Anne Sofie Røstbjærg
Cpr-nr.: 031073-****

Navn: Peter Martin Røstbjærg
Cpr-nr.: 050875-****

Debitorer:

Navn: Anne Sofie Røstbjærg
Cpr-nr.: 031073-****

Navn: Peter Martin Røstbjærg
Cpr-nr.: 050875-****

Underpant:

Dato/løbenummer: 03.08.2023-1015010137
Prioritet: 1
Underpantsbeløb: 8.750.000 DKK
Underpanthavere: CVB Invest ApS
24227944

Dokument:

Dato/løbenummer: 03.04.2024-1015593986
Prioritet: 11
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 6.640.000 DKK
Rentesats: 3,1158 %
Låntype: Kontantlån

Særlige lånevilkår: Refinansiering
Kontantlån
Mulighed for afdragsfrihed
Inkonvertibel
Rentetilpasning

Kreditorer:

Navn: TOTALKREDIT A/S
Cvr-nr.: 21832278

Debitorer:

Navn: Stig Thøger Sørensen
Cpr-nr.: 060868-****

Navn: Lise Ryevad
Cpr-nr.: 130870-****

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 03.08.2023-1015010136
Prioritet: 10
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 8.750.000 DKK
Rentesats: 10 %
Kreditor: Anne Sofie Røstbjærg
Kreditor: Peter Martin Røstbjærg

Afgiftspantebrev:

Dato/løbenummer: 06.12.2022-1014470284
Prioritet: 12
Hovedstol: 10.232.000 DKK

Senest påtegnet:

Dato: 11.06.2024 10:53:49

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer: 23.12.1921-907751-14
Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 14_T_43

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Ejendomsforhold:

Udstykning

Grundejerforening

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst

Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

Dokument:

Dato/løbenummer:

07.10.1937-907752-14

Prioritet:

2

Dokumenttype:

Servitut

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst

Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 06.12.1938-907753-14
Prioritet: 3
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fælles brandmur/gavl mv, Vedr 11CB

Dokument:

Dato/løbenummer: 27.06.1944-907754-14
Prioritet: 4
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 11CÆ

Dokument:

Dato/løbenummer: 06.02.1963-989-14
Prioritet: 5
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 1434

Akt nr: 14_O_469

Tillægstekst:

Tillægstekst
Byplanvedtægt,

Vedr 3IO

Dokument:

Dato/løbenummer: 11.01.2022-1013552698
Prioritet: 6
Dokumenttype: Servitut
Deklaration om vejrt

Færdsel:

Vejret

Påtaleberettiget:

Navn: 11cæ, Vallerød by, Rungsted

Navn: 11cb, Vallerød by, Rungsted

Dokument:

Dato/løbenummer: 19.07.2023-1014989397

Prioritet: 7

Dokumenttype: Servitut
Vejret for matr.nr. 11cæ Vallerød By, Rungsted

Også tinglyst på:

Antal: 1

Færdsel:

Vejret

Påtaleberettiget:

Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted

Matrikelnummer: 0011cæ

Dokument:

Dato/løbenummer: 19.07.2023-1014989470

Prioritet: 8

Dokumenttype: Servitut
Deklaration om maksimal byggehøjde

Også tinglyst på:

Antal: 1

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Påtaleberettiget:

Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted

Matrikelnummer: 0011cb

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 20230719-1014989397
Servitut: Servitut

Dokument:

Dato/løbenummer: 26.07.2023-1014993858
Prioritet: 9
Dokumenttype: Servitut
Servitut om eksklusiv brugsret

Også tinglyst på:

Antal: 1

Brugsret:

Andet

Påtaleberettiget:

Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cæ

Landsejerlav: Vallerød By, Rungsted
Matrikelnummer: 0011cb

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 20230719-1014989397
Servitut: Servitut

Dato/løbenummer: 20230719-1014989470
Servitut: Servitut

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi: 7.700.000 DKK
Grundværdi: 4.171.400 DKK
Vurderingsdato: 01.10.2020
Kommunekode: 0223
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 007473

Indskannet akt:

Akt nr: 14_S_35

Til ejere af Bukkeballevvej 32
Matr.nr. 11cb og 11cæ, Vallerød By, Rungsted

Sendt via Sikker Post

Forbud mod arealoverførsel efter servitut, jf. planlovens § 43

Gade/vej	Bukkeballevvej 32
Matrikelnr.	11cb og 11cæ, Vallerød By, Rungsted
Ejendomsnr.	7473

Hørsholm Kommune, Team Plan og Byg, følger her op på vores varsel af forbud mod arealoverførsel af 4. juli 2023. Der er ved brev af 15. juli 2023 indkommet bemærkninger til det udsendte varsel.

Det er kommunens vurdering, at der ikke er kommet nye, væsentlige oplysninger eller bemærkninger i sagen. Der træffes derfor afgørelse i overensstemmelse med det tidligere udsendte varsel om forbud mod arealoverførsel.

Afgørelse om forbud mod arealoverførsel

Hørsholm Kommune nedlægger på baggrund af nedenstående regelgrundlag, vurdering, begrundelse samt svar på bemærkninger et forbud med virkning fra dags dato mod arealoverførsel efter servitut om mindstegrundstørrelse fra 1921, der er tinglyst på ejendommen. Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 43.

Som konsekvens af forbuddet vil besvarelsen om punktet om planloven i den matrikulære sag blive, at arealoverførslen kræver godkendelse iht. planloven, og at en planmæssig godkendelse er afslået. Som følge heraf vil arealoverførslen ikke kunne registreres i Geodatastyrelsens matrikel.

I kan læse mere om retsregler og begrundelse nedenfor.

Baggrund

Den 23. september 2021 modtog Hørsholm Kommune en sag om arealoverførsel i Ejendomsregistreringsportalen under sagsnr. 100177720 indsendt af Geopartner Landinspektør A/S.

Dato: 01-09-2023
Sagsnr.: 2021-0650

Kontakt

Jesper Nørgaard
Byggesagsbehandler
Direkte tlf. 4849 2471

Center for By og Miljø
Team Plan og Byg
Tlf. 4849 2490

bom-post@horsholm.dk
www.horsholm.dk

Åbningstider

Mandag, tirsdag og
torsdag 9-12.30
Torsdag også 15-17

Sagen omhandler arealoverførsel fra matr.nr. 11cb til 11cæ, Vallerød By, Rungsted. Af redegørelsen fremgår det, at 438 m² ønskes arealoverført for at skabe vejadgang fra Bukkeballevvej til matr.nr. 11cæ via et koteletben.

Begge matrikler 11cb og 11cæ havde indtil frasalget af matr.nr. 11cæ i november 2021 samme ejer og fremstod som én villahave. Matr.nr. 11cæ, der ligger bag matr.nr. 11cb ud mod den fredede Bolbroeng, har indtil frasalget i november 2021 bestået af en trælund i forlængelse af baghaven til matr.nr. 11cb.

Arealoverførslen vil medføre, at arealet af matr.nr. 11cæ forøges fra 637 m² til 1.074 m², mens arealet af matr.nr. 11cb reduceres fra 1.619 m² til 1.182 m². Ved arealoverførslen vil matr.nr. 11cæ stadig ikke leve op til kravet om mindstegrundstørrelse, der ved servitut er fastsat til at være på 1.182 m².

Hørsholm Kommune meddelte den 23. marts 2021 overfor den tidligere ejer af matr.nr. 11cb og 11cæ afslag på dispensation fra lokalplanen til arealoverførsel fra matr.nr. 11cb til matr.nr. 11cæ, idet kommunen ikke ønskede at give dispensation til en ejendom, der grænser op til de fredede arealer ved Bolbroengen. Afslaget var baseret på den retlige opfattelse, at servitutbestemmelsen var en del af bestemmelserne i Byplanvedtægt 6. I forbindelse med planklagenævnets afgørelse af 19. november 2021 (sagsnr. 20/10438) blev Hørsholm Kommune opmærksom på, at en henvisning til en servitut i en byplanvedtægt ikke er tilstrækkeligt, hvis servitutten ønskes håndhævet efter planloven.

Hørsholm Kommune modtog den 30. december 2021 en ansøgning om byggetilladelse til et enfamiliehus på 129 m² på matr.nr. 11cæ. Den 11. maj 2023 reviderede ansøger projektet således, at der ansøgte om et enfamiliehus på 215 m² under forudsætning af arealoverførsels gennemførelse.

Den 4. juli 2023 udsendte Hørsholm Kommune et varsel af forbud mod arealoverførsel. Brevet var samtidig en partshøring, hvor ejer kunne fremkomme med bemærkninger til sagen.

Politisk behandling

Den 16. juni 2022 blev sagen politisk forelagt for Byudviklingsudvalget. Byudviklingsudvalget besluttede at igangsætte en procedure for afslag på byggeri og arealoverførsel ved at håndhæve servitut efter planlovens § 43.

På baggrund af et initiativretsforslag fra et kommunalbestyrelsesmedlem blev sagen den 25. maj 2023 igen politisk forelagt for Byudviklingsudvalget. Byudviklingsudvalget besluttede at igangsætte en procedure for afslag på arealoverførsel ved at håndhæve servitutten efter planlovens § 43.

Regelgrundlag

Ejendommen er omfattet af servitut, tinglyst den 23. december 1921 (herafter benævnt servitutten). I servitutens § 2 fremgår bl.a. følgende:

"Det solgte areal må ikke udstykkes i mindre parceller end 3000 kvadratalen, og det nedenfor i § 3 nævnte moseareal må ingensinde bebygges uden sælgerens samtykke."

Kommunen bemærker, at udstykningsloven, indtil en lovændring i 1990, ikke skelnede mellem begreberne "udstyknings" og "arealoverførsel".

Kommunen kan ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan, jf. planlovens § 15, stk. 2, jf. § 43.

Efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 3, kan der i en lokalplan fastsættes bestemmelser om ejendommens størrelse og afgrænsning, og bestemmelser herom i en servitut vil således kunne håndhæves af kommunen efter planlovens § 43.

Vurdering

Det er kommunens vurdering, at den ønskede arealoverførsel er servitutstridig, idet den vil medføre, at servitutens bestemmelse om mindstegrundstørrelse ikke overholdes.

Mindstegrundstørrelsen på 3.000 kvadratalen svarer til 1.182 m². Uagtet at matr.nr. 11cæ tænkes forsøget med 438 m² til 1.074 m², vil grunden ikke opnå mindstegrundstørrelsen.

Begrundelse for afgørelse

Indledningsvist har kommunen vurderet, at bestemmelsen i servitutens § 2 om mindstegrundstørrelse opfylder betingelserne for håndhævelse, og at Hørsholm Kommune har hjemmel til at håndhæve servitutens bestemmelse efter planlovens § 43. Der henvises i det hele til kommunens begrundede besvarelse af ejers bemærkninger i punkt 1 og 2 nedenfor.

Områdets karakter bærer præg af, at alle primære bebyggelser er placeret på respektive grunde tæt mod de omkringliggende veje, så alle ejendomme har store baghaver mod Bolbroengen. Bolbroengen blev fredet i 2015, og der er et politisk ønske om at friholde arealer nær Bolbroengen for primær bebyggelse. Ved bebyggelse af matr.nr. 11cæ vil der som det eneste sted blive placeret et hus tæt på de fredede arealer, hvilket vil bryde markant med engens og områdets oplevelse af åben natur.

I sagsfremstillingen, der ligger til grund for Byudviklingsudvalgets beslutning af 25. maj 2023 om at igangsætte en procedure for afslag på arealoverførsel ved at håndhæve servitut efter planlovens § 43, er anført:

"På den oprindelige eksisterende grund, hvis der ikke sker arealoverførsel, kan der bygges et enfamiliehus på 127 m². Ved en grund på 1.074 m² kan der bygges et enfamiliehus 215 m²."

I sagsfremstillingen er endvidere anført:

”Byggeriets volumen forøges væsentligt ved en arealoverførsel, og det vil påvirke oplevelsen i området.”

Matr. 11cæ vil som anført ovenfor være den eneste ejendom i området med primær bebyggelse, der ikke er trukket væk fra den fredede Bolbroeng. Kommunen har således en aktuel, offentlig, planlægningsmæssig interesse i at håndhæve bestemmelsen i servituten, således at byggeriets volumen begrænses.

Ejers partshøringsbemærkninger

Den 15. juli 2023 fremsendte ejers advokat Anders Hessner bemærkninger til varsel af 4. juli 2023 om forbud mod arealoverførsel. Advokaten anførte:

1. at Planklagenævnet ved afgørelse af 19. november 2021 har fastslået, at byplanvedtægten har forrang for servituten, og at planlovens § 43 ikke kan anses for anvendelig, når bestemmelser om samme type forhold er optaget i en lokalplan.
2. at det følger af planlovens § 15, stk. 2, nr. 21, jf. § 18 og § 42, at lokalplaner har forrang i forhold til privatretlige tilstandsservitutter.
3. at kommunen alene kan fortryde bestemmelser i gældende lokalplaner ved anvendelse af planlovens § 14.
4. at grundejers berettigede forventninger om arealoverførsel er beskyttet af den Europæiske Menneskerettighedskonvention.

Den 5. januar 2023 fremsendte ejers tidligere advokat Flemming Jensen bemærkninger til kommunen vedr. ansøgningen om arealoverførsel. Advokaten anførte (kommunens nummerering af hensyn til gennemgangen af de enkelte indsigelser nedenfor):

5. at Hørsholm Kommune ikke kan håndhæve servituten fra 1921 med hjemmel i planlovens § 43, allerede fordi kommunen har tabt en eventuel ret ved passivitet.
6. at det er i strid med lighedsgrundsætningen at påberåbe sig en servitut over for én og kun én borger, når Hørsholm Kommune i øvrigt ikke har påberåbt sig servituten tidligere.

Svar på bemærkninger fra ejers advokater

Hørsholm Kommune svarer nedenfor på bemærkningerne anført af advokat Anders Hessner og af advokat Flemming Jensen.

Ad 1. At Planklagenævnet ved afgørelse af 19. november 2021 har fastslået, at byplanvedtægten har forrang for servituten, og at planlovens § 43 ikke kan anses for anvendelig, når bestemmelser om samme type forhold er optaget i en lokalplan.

Advokat Anders Hessner gør i indsigelsen gældende, at kommunen skulle være afskåret fra at håndhæve servitutbestemmelsen om en mindstegrundstørrelse på 1.182 m² efter planlovens § 43, idet § 5, stk. 2, i den for

ejendommen gældende Byplanvedtægt 6 allerede indeholder følgende bestemmelse:

"Grundstørrelser ved fremtidige udstykninger fastsættes til at være mindst 1000 m² (eksklusive vejarealer), forsåvidt bestående servitutter ikke bestemmer en større grundstørrelse."

Anders Hessner anfører således følgende i indsigelsen:

"§ 5, stk. 2, i partiel byplan 6 henviser tillige til bestående servitutter som et forsøg på at inkorporere servitutbestemmelser om mindstegrundstørrelse i byplanvedtægten. Denne hybridregulering er ikke lovlig, og Planklagenævnet har den 19. november 2021 i sagsnr. 20/10438 fastslået, at det er byplanvedtægtens regulering af mindstegrundstørrelse, der i planretlig forstand udgør den bindende hjemmel, jf. planlovens § 18."

Anders Hessner anfører i forlængelse heraf, at:

"Hvis tilsvarende bestemmelser allerede er optaget i en lokalplan, så kan planlovens § 43 ikke anses for anvendelig."

Heroverfor bemærkes, at Planklagenævnet i afgørelse af 19. november 2021 (sagsnr. 20/10438) gør op med kommunens hidtidige retsopfattelse, hvorefter kommunen i overensstemmelse med intentionen ved tilblivelsen af Byplanvedtægt 6 forsøgte at inkorporere servitutbestemmelsen om mindstegrundstørrelse i byplanvedtægten. Planklagenævnet anfører således, at en servitut ikke kan håndhæves med hjemmel i en byplanvedtægt og planlovens § 18, selvom der henvises til servitutten i byplanvedtægten.

Planklagenævnet anfører imidlertid ligeledes følgende i afgørelsen:

"En kommunes mulighed for at administrere på grundlag af privatretlige servitutter fremgår af planlovens § 43. Efter denne bestemmelse kan kommunen ved påbud eller forbud håndhæve overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan."

Kommunen beslutter selv, om den ønsker at bruge planlovens § 43 til at håndhæve bestemmelser i en privatretlig servitut, hvis betingelserne herfor i øvrigt måtte være opfyldt."

Planklagenævnet anfører således direkte i afgørelsen, at kommunen kan håndhæve servitutbestemmelsen ved at anvende planlovens § 43.

Ad 2. At det følger af planlovens § 15, stk. 2, nr. 21, jf. § 18 og § 42, at lokalplaner har forrang i forhold til privatretlige tilstandsservitutter.

Anders Hessner gør i indsigelsen videre gældende, at:

”Det følger af planlovens § 15, stk. 2, nr. 21, jf. § 18 og § 42, at lokalplaner har forrang i forhold til privatretlige tilstandsservitutter. Det vil derfor være et meningsløst fortolkningsresultat, hvis en kommune kunne vælge at se bort fra egen gældende lokalplanlægning og i stedet anvende en privatretlig servitut, jf. § 43, som forvaltningsgrundlag.”

Hertil bemærkes, at planlovens § 15, stk. 2, nr. 21, foreskriver, at en lokalplan kan indeholde bestemmelse om, at en konkret servitut skal ophøre med at være gyldig, *”hvis servitutens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål”*.

I dette tilfælde er servitutbestemmelsen om en mindstegrundstørrelse på 1.182 m² imidlertid ikke i strid med byplanvedtægtens formål, der netop er at hindre fortætning ved bl.a. at sikre en mindstegrundstørrelse. Det var således tilmed intentionen ved byplanvedtægtens tilblivelse, som bekræftet af Anders Hessner, at forsøge at inkorporere servitutbestemmelser, der foreskriver en større grundstørrelse, direkte i byplanvedtægten, jf. ordlyden af byplanvedtægtens § 5, stk. 2.

Når intentionen var at inkorporere servitutbestemmelser, der foreskriver en større grundstørrelse, er sådanne servitutbestemmelser følgelig ikke i strid med lokalplanens formål. Servitutten om mindstegrundstørrelse på 1.182 m² er således en skærpelse i forhold til Byplanvedtægt 6, men forfølger samme formål.

Efter planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser. Det følger af kommentaren i Karnov til planlovens § 18:

”Det fremgår klart af forarbejderne til kommuneplanloven, at private tilstandsservitutter bortfalder »automatisk«, hvis de strider mod en senere lokalplan på en sådan måde, at det er umuligt at opfylde både plan og servitut samtidig.”

Selve forarbejderne har følgende ordlyd (FT 1974-75, 2. samling, A, spalte 2783):

”I lovforslagets § 31 er denne – ved eksempler beskrevne – betydning af en lokalplans bindende virkning udtrykt ved, at der ikke retligt eller faktisk må etableres forhold i strid med planen. Pligten vil påhvile enhver, offentlige myndigheder så vel som private borgere, og grundejere så vel som andre, der i egenskab af rettighedshavere over fast ejendom har eller kan få rådighedsret over en fast ejendom eller dele af en sådan. Det følger heraf, at eventuelle bestående servitutter i realiteten bortfalder, hvis de er i strid med lokalplanen. [...] Derimod fremgår det modsætningsvis af den foreslåede bestemmelse, at planen i sig selv ikke i øvrigt gør indgreb i bestående forhold.”

Som beskrevet ovenfor er det kommunens vurdering, at servitutbestemmelsen i dette tilfælde ikke er i strid med Byplanvedtægt 6. Det underbygges som nævnt af, at det var intentionen ved byplanvedtægtens tilblivelse af inkorporere servitutbestemmelsen direkte i byplanvedtægten.

Servitutten er derfor ikke automatisk bortfaldet.

Ad 3. At kommunen alene kan fortryde bestemmelser i gældende lokalplaner ved anvendelse af planlovens § 14.

Anders Hessner gør i indsigelsen videre gældende, at planlovens § 14 er den eneste hjemmel, som en planmyndighed har til at fortryde egen gældende lokalplanlægning. Anders Hessner anfører således følgende:

”Sammenfattende må det således antages, at der kun er hjemmel til at udløse en planretlig fortrydelsesret ved at nedlægge et § 14-forbud. Denne antagelse beror på det simple forhold, at planlovens § 43 som undtagelses-hjemmel ikke er relevant, hvis et givent forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan, allerede er reguleret i en lokalplan.”

Som anført ovenfor er det imidlertid kun, hvis en servitut er i strid med eller uforenelig med en lokalplan, at den ikke kan håndhæves, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 21, og § 18. Dette er som redegjort for ikke tilfældet i denne sag.

Endvidere bemærkes, at kommunen ikke har ”fortrudit” bestemmelsen i Byplanvedtægt 6 om mindstegrundstørrelse, og kommunen har derfor ikke haft anledning til at nedlægge et forbud efter planlovens § 14, for så vidt angår mindstegrundstørrelse.

Kommunen har på møde i Byudviklingsudvalget den 16. juni 2022 overvejet, om der skulle nedlægges et § 14-forbud i forhold til selve byggeretten, hvilket udvalget besluttede ikke at gøre. Den beslutning har imidlertid ikke noget med spørgsmålet om mindstegrundstørrelse at gøre.

Ejendommen er aktuelt ubebygget, og kommunen har en offentlig, planlægningsmæssig interesse i at håndhæve den på ejendommen tinglyste servitut, der sikrer en større grundstørrelse end byplanvedtægten, ved at anvende planlovens § 43.

Ad 4. At grundejers berettigede forventninger om arealoverførsel er beskyttet af den Europæiske Menneskerettighedskonvention.

Det gøres endelig i indsigelsen gældende, at EMRK beskytter retten til fast ejendom samt ejers berettigede forventninger. Anders Hessner gør i den forbindelse gældende, at:

”Hvis det måtte antages, at Hørsholm Kommune kunne bringe planlovens § 43 i anvendelse i den foreliggende sag, så vil det netop være udtryk for en

uforudsigelig og vilkårlig retstilstand, og der vil indtræde en (ansvarspådragende) krænkelse af EMRK 1. tillægsprotokol artikel 1.”

Hertil bemærkes, at ejer af matr. 11cæ efter kommunens vurdering ikke kan have en berettiget forventning om, at kommunen ikke ville håndhæve servitutten om mindstegrundstørrelse, der tinglyst på ejendommen.

Indtil Planklagenævnets afgørelse af 19. november 2021, jf. ovenfor, var det således kommunens retsopfattelse, at servitutten om mindstegrundstørrelse ansås for inkorporeret i § 5, stk. 2, i Byplanvedtægt 6. Tidligere ejer af matr. 11cæ fik således den 23. marts 2021 afslag på arealoverførsel fra matr. 11cb til 11cæ, idet kommunen antog, at servitutten om mindstegrundstørrelse var en del af Byplanvedtægt 6. Planklagenævnet har i afgørelsen af 19. november 2021 som nævnt afgjort, at servitutten ikke kan anses for inkorporeret i Byplanvedtægt 6. Planklagenævnet udtalte samtidig, at kommunen i stedet kunne håndhæve servitutter efter planlovens § 43.

Nuværende ejer af matr. 11cæ, der har erhvervet ejendommen ved skøde underskrevet den 28. marts 2021, har derfor efter kommunens vurdering ikke haft en berettiget forventning om, at kommunen ikke ville håndhæve den på ejendommen tinglyste servitut efter planlovens § 43.

Ad 5. At Hørsholm Kommune ikke kan håndhæve servitutten fra 1921 med hjemmel i planlovens § 43, allerede fordi kommunen har tabt en eventuel ret ved passivitet.

Advokat Flemming Jensen gør i sit brev af 5. januar 2023 gældende, at:

”Servitutten er fra 1921, og Hørsholm Kommune har efter det oplyste ikke én eneste gang håndhævet servitutten. Der foreligger således 100 års passivitet.”

Hertil bemærkes, at kommunens retsopfattelse indtil Planklagenævnets afgørelse af 19. november 2021 som nævnt var, at servitutter om mindstegrundstørrelse ansås for inkorporeret i § 5, stk. 2, i Byplanvedtægt 6. Kommunen har derfor ikke indtil den 19. november 2021 haft anledning til at håndhæve servitutten fra 1921 om mindstegrundstørrelse efter planlovens § 43.

Der foreligger således efter kommunens vurdering ikke passivitet.

Ad 6. At det er i strid med lighedsgrundsætningen at påberåbe sig en servitut over for én og kun én borger, når Hørsholm Kommune i øvrigt ikke har påberåbt sig servitutten tidligere.

Som nævnt under det foregående punkt har kommunen ikke før Planklagenævnets afgørelse af 19. november 2021 haft anledning til at håndhæve servitutbestemmelsen om mindstegrundstørrelse efter planlovens § 43.

Kommunens generelle praksis har været at godkende arealoverførsler, hvorved den afgivende grund ikke bliver for lille eller overbebygget, selvom den modtagende grund ikke opnår mindstegrundstørrelsen.

Lighedsgrundsætningen indebærer, at lige tilfælde skal behandles ens i retlig henseende. Det er kommunens vurdering, at der i denne sag imidlertid er tale om et helt særegent forhold, idet matr.nr. 11cæ vil være den eneste ejendom med bebyggelse, der ikke er tilbagetrukket fra den freddede Bolbroeng. Den forøgede byggeret, som arealoverførslen vil medføre, vil skabe uønsket og mærkbar fortætning og påvirke områdets karakter. Kommunen har således som tidligere nævnt en interesse i at håndhæve bestemmelsen i servitutten, således at byggeriets volumen begrænses.

Det er samlet set kommunens vurdering, at der ikke er tale om en situation sammenlignelig med øvrige arealoverførselssager i området. Det er derfor ikke udtryk for vilkårlig forskelsbehandling, at kommunen nedlægger et forbud mod arealoverførsel efter planlovens § 43 i denne sag.

Kopi til

- Advokat Anders Hessner, anders@hessner.dk
- Advokat Flemming Jensen, fj@fjlaw.dk
- Ansøger/rådgiver Allan Pedersen, Allan@aparkitekt.dk
- Landinspektør Casper Sørensen, cs@geopartner.dk

Bilag

- Klagevejledning efter planloven

Venlig hilsen

Jesper Nørgaard
Byggesagsbehandler

Klagevejledning efter planloven

Hvem kan klage

Du er klageberettiget efter planloven, hvis du har en retlig interesse i sagens udfald. Visse landsdækkende foreninger og organisationer er også klageberettigede, jf. planloven § 59. Det er klagenævnet, der afgør, hvem der er klageberettiget.

Hvad kan der klages over

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, nr. 3. Kun retlige spørgsmål kan påklages. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over denne afgørelse, hvis du mener, at kommunen ikke har haft ret til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over de skøn eller vurderinger, kommunen har lagt til grund for afgørelsen.

Frist for at klage

Klagen skal indgives skriftligt i klageportalen inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. Bekendtgørelse nr. 130 af 28. januar 2017 (om regler for klage til Planklagenævnet), § 2, stk. 1. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis afgørelsen træffes indirekte og derfor ikke meddeles og offentliggøres, regnes fristen fra det tidspunkt, du har fået kendskab til afgørelsen, jf. bekendtgørelsens § 2, stk. 2. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse, jf. planlovens § 62.

Hvor kan der klages til

Alle klager til Planklagenævnet skal indgives via Klageportalen. Du klager via Klageportalen, som du får adgang til via borger.dk eller virk.dk. Når du søger på borger.dk, skal du søge efter "Klageportal". Når du søger på virk.dk, skal du søge efter "Planklagenævnet". Klageportalen kan også findes på <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnnet/>. Du logger på Klageportalen med NemID/MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Hørsholm Kommune via Klageportalen, jf. bekendtgørelsens § 3.

Gebyr

Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr., hvis du er privatperson, og 1.800 kr., hvis du repræsenterer en virksomhed, organisation eller en offentlig myndighed. Betaling af klagegebyr sker ved elektronisk overførsel til Planklagenævnet i forbindelse med oprettelsen af klagen. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvist medhold i din klage. De nærmere regler om gebyrbetaling fremgår af Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet. Det fremgår bl.a. af denne bekendtgørelse, at betaling af gebyr skal ske inden en af Planklagenævnet fastsat frist. Betales gebyret ikke inden udløbet af fristen, afvises klagen.

Hvordan er proceduren

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Hørsholm Kommune. Hvis Hørsholm Kommune fastholder afgørelsen, sender Hørsholm Kommune klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen som udgangspunkt senest 3 uger efter klagefristens udløb. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, hvis den sendes uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du pga. særlige forhold ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Hørsholm Kommune. Hørsholm Kommune videresender herefter din anmodning til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/vejledning/>.

Virkning af, at der klages

En klage over en denne afgørelse efter planloven har ikke opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet, jf. Bekendtgørelse nr. 130 af 28. januar 2017 (om regler for klage til Planklagenævnet), § 5. Det betyder, at du skal indrette dig efter den sidste afgørelse, der er truffet, indtil klagen er blevet behandlet, og der eventuelt træffes en anden afgørelse.

Dato: 25. februar 2025
Sagsnr.: 23/12885
Klagenr.: 1052650
Sagsbehandler: JBN

AFGØRELSE

i klagesag om Hørsholm Kommunes forbud efter servitut i forhold til arealoverførsel på Bukkeballevvej, Rungsted Kyst

Hørsholm Kommune traf den 1. september 2023 afgørelse om forbud efter servitut i forhold til arealoverførsel fra ejendommen Bukkeballevvej 32B, 2960 Rungsted Kyst, til ejendommen Bukkeballevvej 32A, 2960 Rungsted Kyst.

Ejeren af ejendommen, hvortil arealoverførslen sker, har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om det ansøgte er i overensstemmelse med servitutten og dermed er umiddelbart tilladt efter planloven.
- Om servituttens pkt. 2 er bortfaldet som følge af byplanvedtægt nr. 6.
- Om kommunen har haft en aktuel planlægningsmæssig interesse i at håndhæve servitutten efter planlovens § 43.
- Om klageren havde berettigede forventninger som følge af kommunens tidligere tilkendegivelser eller passivitet.
- Om kommunen har overholdt det forvaltningsretlige ligebehandlingsprincip.
- Om kommunen har overholdt det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip.
- Om forbuddet er i strid med artikel 1 i tillægsprotokol 1 til Den Europæiske Menneskerettighedskonvention.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen. Det betyder, at kommunens afgørelse gælder.

Planklagenævnet

Toldboden 2
8800 Viborg

Tlf.: 72 40 56 00
CVR-nr.: 37795526
Nævnets e-mail:
plan@naevneneshus.dk
www.naevneneshus.dk

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og servituten

Klagen vedrører et forbud mod arealoverførsel fra ejendommen Bukkeballevvej 32B, 2960 Rungsted Kyst, til ejendommen Bukkeballevvej 32A, 2960 Rungsted, således at Bukkeballevvej 32A øger sit grundareal fra 637 m² til 1.074 m². Bukkeballevvej 32B får efter arealoverførslen et grundareal på 1.182 m².

Ejendommen var på tidspunktet for afgørelsen om forbud efter det oplyste omfattet af en servitut af 23. december 1921 om bl.a. udstykning (herefter kaldet servituten).

Servituten består af en købekontrakt med en række vilkår, som er tinglyst servitutstiftende på ejendommen i forbindelse med Hørsholm Kommunes køb af ejendommen. Servituten fastsætter bl.a. følgende i pkt. 2 om muligheden for udstykning på ejendommen:

Det solgte Areal maa ikke udstykkes i mindre Parceller end 3000 Kvadratalen, og det nedenfor i 3 nævnte Moseareal maa ingensinde bebygges uden Sælgerene Samtykke.

En grundstørrelse på 3.000 kvadratalen svarer til 1.182 m².

Ejendommen var indtil den 27. maj 2024 omfattet af [byplanvedtægt nr. 6, dele af Rungsted og Vallerød by](#).¹

Byplanvedtægten fastsatte følgende i § 5, stk. 2, om grundens forhold:

Grundstørrelser ved fremtidige udstykninger fastsættes til at være mindst 1000 m² (eksklusive vejarealer), forsåvidt bestående servitutter ikke bestemmer en større grundstørrelse.

Hørsholm Kommune vedtog den 27. maj 2024 endeligt lokalplan nr. 180, et område omkring Kystbanen og langs Rungsted Kyst, som bl.a. omfatter ejendommen Bukkeballevvej 32A, 2960 Rungsted Kyst. Lokalplanen ophæver byplanvedtægt nr. 6 samt aflyser servituten af 23. december 1921 i sin helhed, jf. lokalplanens § 13.

1.2. Forløbet før kommunens afgørelse

Kommunalbestyrelsen besluttede den 27. januar 2020 at godkende en indstilling fra Økonomiudvalget om at fortsætte kommunens praksis med at tillade arealoverførsler, der bringer allerede eksisterende grunde nærmere kravet om mindstegrundstørrelser i byplanvedtægt eller lokalplan.

¹ Planen kan søges frem på plandata.dk: <http://kort.plandata.dk/searchlist/#/>.

Det fremgår af sagens oplysninger, at kommunen den 23. marts 2021 gav afslag på dispensation fra § 5, stk. 2, i byplanvedtægt nr. 6 til arealoverførsel på baggrund af en anmodning herom fra den tidligere ejer af ejendommen. Det fremgik af afgørelsen, at man på tidspunktet for byplanvedtægtens tilvejebringelse ikke skelnede mellem udstykning og andre matrikulære forandringer, og at arealoverførslen derfor var omfattet af § 5, stk. 2, som anvender begrebet udstykning. Det fremgik desuden, at arealoverførslen var i strid med servitutten tinglyst den 23. december 1923, og at servitutens krav til mindstegrundstørrelse var en del af byplanvedtægtens krav pga. formuleringen af byplanvedtægtens § 5, stk. 2.

Den 23. september 2021 modtog kommunen en anmodning i Ejendomsregistreringsportalen fra klageren om arealoverførsel fra ejendommen Bukkeballevvej 32B til Bukkeballevvej 32A, således at sidstnævnte forøgede sit grundareal fra 637 m² til 1.074 m².

Kommunen har i forbindelse med klagesagen oplyst, at kommunen den 19. november 2021 som følge af en afgørelse fra Planklagenævnet i en anden klagesag blev opmærksom på, at der ikke var hjemmel til at håndhæve servitutens pkt. 2 med hjemmel i byplanvedtægtens § 5, stk. 2.

Den 30. december 2021 modtog kommunen en ansøgning fra klageren om byggetilladelse til et enfamiliehus med et etageareal på 215 m² på ejendommen under forudsætning af, at arealoverførslen kunne godkendes.

Den 10., 18. og 26. januar 2022 henvendte klageren sig til kommunen for at få svar på de indsendte ansøgninger.

Kommunen besvarede den 26. januar 2022 klagerens henvendelser og oplyste, at kommunen var i gang med at forberede, at sagen skulle på udvalgs møde den 10. marts 2022, idet sagen tidligere i 2021 havde været behandlet politisk, hvor det blev besluttet at give afslag til det ansøgte.

På baggrund af kommunens besvarelse sendte klageren den 11. februar 2022 en skrivelse til kommunen, hvori klageren gjorde gældende, at klageren havde en ubetinget ret til det ansøgte, og at kommunen ikke kunne udsætte sagen længere eller bruge byplanvedtægtens § 5, stk. 2, til at håndhæve servitutten. Klageren rykkede for svar fra kommunen i forhold til skrivelsen den 21. februar 2022.

Den 22. februar 2022 orienterede kommunen klageren om, at sagen skulle behandles i Byudviklingsudvalget den 10. marts 2022. Kommunen skrev desuden følgende til klageren:

Da projektet (arealoverførsel og opførelse af enfamiliehus) imidlertid vurderes at være i strid med kommunens planlægningsmæssige

visioner for området nær den fredede Bolbroeng, skal projektet behandles politisk i Byudviklingsudvalget med henblik på en stillingtagen til, om der skal nedlægges et forbud efter planlovens § 14.

Den 23. februar 2022 orienterede kommunen klageren om, at kommunen var i gang med at undersøge muligheden for at nedlægge et forbud efter planlovens § 14 mod det ansøgte.

Den 10. marts 2022 blev sagen for så vidt angår muligheden for nedlæggelse af et § 14-forbud behandlet i Byudviklingsudvalget, hvor udvalget besluttede at udsætte sagen. Klageren blev orienteret herom den 11. marts 2022.

Den 7. april 2022 blev sagen igen behandlet i Byudviklingsudvalget, hvor det blev besluttet at udsætte sagen pga. behovet for ekstern juridisk bistand for at fastlægge kommunens retsstilling i forhold til servitutter samt nedlæggelse af § 14-forbud. Klageren blev orienteret herom den 11. april 2022.

Den 16. juni 2022 blev der i Byudviklingsudvalget truffet beslutning om at igangsætte en procedure for at give afslag på ansøgningen om opførelse af byggeri og arealoverførsel ved at håndhæve servitutten efter planlovens § 43. Det fremgår af sagens oplysninger, at klageren i hvert fald den 18. august 2022 var bekendt med denne beslutning.

Klageren rettede den 5. januar 2023 henvendelse til kommunen, hvori klageren bl.a. gjorde gældende, at der ikke var sket noget i sagen siden ansøgningen om arealoverførsel den 23. september 2021.

Den 24. april 2023 blev et ”initiativretsforslag” om, at kommunen skulle håndhæve servitutten efter planlovens § 43 over for det ansøgte projekt på ejendommen, behandlet i kommunalbestyrelsen, der sendte sagen videre til Byplanudvalget. Klageren var forinden den 21. april 2023 blev orienteret om behandlingen.

Byplanudvalget besluttede på et møde den 25. maj 2023 at fastholde den tidligere beslutning om at håndhæve servitutten efter planlovens § 43 i forhold til det ansøgte projekt.

Den 4. juli 2023 sendte kommunen et varsel om forbud efter servitutten til klageren.

Klageren indsendte den 15. juli 2023 bemærkninger til sagen og varslet om forbud.

1.3. Afgørelsen, der er klaget over

Hørsholm Kommune traf den 1. september 2023 afgørelse om forbud efter servitut i forhold til arealoverførsel fra ejendommen Bukkeballevvej 32B,

2960 Rungsted Kyst, til ejendommen Bukkeballevvej 32A, 2960 Rungsted Kyst.

Kommunen vurderede, at arealoverførslen er i strid med servitutens pkt. 2, idet ejendommen Bukkeballevvej 32A, 2960 Rungsted Kyst, efter overførslen alene vil opnå en grundstørrelse på 1.074 m², hvilket er mindre end servitutens bestemmelse om en mindstegrundstørrelse på 3.000 kvadrat-alen, hvilket svarer til 1.182 m².

Kommunen begrundede håndhævelsen af servitutbestemmelsen med, at områdets karakter bærer præg af, at alle primære bebyggelser rundt om Bolbroengen er placeret tæt på vejen, således at alle ejendomme har store grønne baghaver mod Bolbroengen. Kommunen henviste i den forbindelse til, at Bolbroengen blev fredet i 2015, og at der er et politisk ønske om at friholde arealer nær Bolbroengen for primær bebyggelse. Kommunen lagde desuden vægt på, at byggeriet på ejendommen vil bryde markant med engens og områdets oplevelse af åben natur, og at byggeriets volumen forøges væsentligt ved en arealoverførsel. Kommunen vurderede på den baggrund, at der er en aktuel, offentlig, planlægningsmæssig interesse i at håndhæve bestemmelsen i servutten, således at byggeriets volumen begrænses.

Afgørelsen er truffet med hjemmel i planlovens § 43.

1.4. Klagen og bemærkningerne hertil

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 1 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 6. november 2023.

Klagen og de bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets kompetence

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.²

En kommunes beslutning om at ville bruge planlovens § 43 til at håndhæve bestemmelser i en privatretlig servitut, er en afgørelse efter planloven og kan derfor påklages til og efterprøves af Planklagenævnet.

Planklagenævnet opfatter servitutten i den konkrete sag som en privatretlig servitut, der er tinglyst af ejendommens ejer. Det fremgår ikke af sagens oplysninger, at servitutten skulle være tinglyst med hjemmel i lov.

² Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.

Planklagenævnet opfatter desuden kommunens afgørelse på den måde, at kommunen har besluttet at håndhæve servitutbestemmelsen om arealoverførsel efter planloven, og nævnet har således kompetence til at behandle klagen.

2.2. Generelt om afgørelser efter § 43

En kommunes mulighed for at administrere på grundlag af privatretlige servitutter fremgår af planlovens § 43. Efter denne bestemmelse kan kommunen ved påbud eller forbud sikre overholdelse af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

Kommunen beslutter selv, om den ønsker at bruge planlovens § 43 til at håndhæve bestemmelser i en privatretlig servitut, hvis betingelserne herfor i øvrigt måtte være opfyldt. Dette gælder uanset, hvordan servitutten er formuleret. Har kommunen påtaleret, kan den i stedet vælge at søge servitutten håndhævet ved privatretligt søgsmål, men en sådan håndhævelse som påtaleberettiget kan ikke – som ved anvendelsen af § 43 – ske gennem et myndighedspåbud, men alene gennem anlæggelse af privatretligt søgsmål.

2.3. Servituttens indhold

Det fremgår af servituttens pkt. 2, at det solgte areal ikke må udstykkes i mindre parceller end 3.000 kvadratalen.

Det er efter § 43 en forudsætning, at der er tale om servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Planklagenævnet finder, at den relevante servitutbestemmelse i den konkrete sag har et sådant indhold, at den kan håndhæves efter planlovens § 43.

Sagen vedrører arealoverførsel fra ejendommen Bukkeballevvej 32A, 2960 Rungsted Kyst, til ejendommen Bukkeballevvej 32B, således at Bukkeballevvej 32A øger sit grundareal fra 637 m² til 1.074 m² og Bukkeballevvej 32B nedbringes til et grundareal på 1.182 m².

Planklagenævnet finder, at dette er i strid med servituttens pkt. 2. Nævnet lægger herved vægt på, at 3.000 kvadratalen svarer til 1.182 m², og at ejendommen Bukkeballevvej 32A efter arealoverførslen har et grundareal under 1.182 m².

2.4. Automatisk bortfald af servitut

2.4.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at kommunen ikke har hjemmel til at håndhæve servitutbestemmelsen efter § 43, når samme forhold om mindstegrundstørrelser allerede er reguleret konkret i byplanvedtægtens § 5, stk. 2, der fastsætter en mindstegrundstørrelse, som det ansøgte er i overensstemmelse med.

Planklagenævnet har forstået det som en klage over, at servituttens pkt. 2 er automatisk bortfaldet som følge af uforenelighed med byplanvedtægtens bestemmelse om mindstegrundstørrelse.

2.4.2. Generelt om automatisk bortfald af servitutter

Efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 24, kan der i en lokalplan fastsættes bestemmelser om ophør af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servituttens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål.

Derudover vil en tilstandsservitut i ganske særlige tilfælde kunne være fortrængt af en lokalplan som følge af planlovens § 18. Det er imidlertid en forudsætning herfor, at uforeneligheden mellem servituttens indhold og lokalplanen er klar og utvivlsom uforenelig, hvilket betyder, at servitutbestemmelsen ikke kan opfyldes samtidig med lokalplanen.³

2.4.3. Planklagenævnets vurdering

Servitутten indeholder i pkt. 2 en bestemmelse om mindstegrundstørrelser.

Da servitutbestemmelsen således fastsætter bestemmelse med krav om, at en bestemt tilstand opretholdes (mindstegrundstørrelse), finder Planklagenævnet, at der er tale om en tilstandsservitut.

Som nævnt ovenfor kan en tilstandsservitut udtrykkeligt ophæves ved en lokalplan eller byplanvedtægt, såfremt opretholdelse af servitутten er i strid med lokalplanen eller byplanvedtægtens formål, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 24.

Byplanvedtægten fastsætter i § 10, at enhver eksisterende servitutbestemmelse, som måtte være i strid med byplanvedtægtens bestemmelser, bortfalder.

Planklagenævnet finder, at der ikke hermed er fastsat en udtrykkelig bestemmelse i byplanvedtægten om, at servitутtens pkt. 2 er ophørt som følge af byplanvedtægten, idet byplanvedtægtens § 10 ikke henviser til den konkrete servitut.

Servitutbestemmelsen om mindstegrundstørrelse er således ikke udtrykkeligt ophævet med byplanvedtægten, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 24.

Spørgsmålet er herefter, om servitутten er bortfaldet som følge af planlovens § 18. Som nævnt i afsnit 3.4.2 er det en forudsætning, at uforeneligheden er klar og utvivlsom. Det forhold, at servitутten og byplanvedtægten

³ Jf. U.1997.756/2H hvor Højesteret fandt, at en servitutbestemmelse, som nedlagde et forbud mod bebyggelse (på et bestemt areal) ikke automatisk bortfaldt som følge af vedtagelsen af en lokalplan. Lokalplanen udlagde byggefeltet til ny bebyggelse, herunder et byggefelt på det pågældende areal, samt fastsætte områdets anvendelse til boligformål. Højesteret begrundede dommen med, at lokalplanen ikke foreskrev en byggepligt, og at servitутtens forbud mod bebyggelse ikke var i strid med lokalplanens formål om bevaring og forbedring af miljøet og bebyggelsen.

begge indeholder bestemmelser om samme forhold, er således ikke i sig selv afgørende for, om servitutten er automatisk bortfaldet og ikke kan håndhæves.

Byplanvedtægten fastsætter i § 5, stk. 2, at grundstørrelser ved fremtidige udstykninger fastsættes til at være mindst 1.000 m² eksklusiv vejarealer, for så vidt bestående servitutter ikke fastsætter en større grundstørrelse.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at servitutens pkt. 2 ikke er automatisk bortfaldet som følge af uforenelighed, jf. planlovens § 18. Nævnet lægger herved vægt på, at servitutbestemmelsen om mindstegrundstørrelse kan opfyldes samtidig med byplanvedtægten, og at det er forudsat i byplanvedtægten § 5, stk. 2, at der kan eksistere servitutbestemmelser, der fastsætter en højere mindstegrundstørrelse.⁴

Planklagenævnet kan derfor ikke give medhold i klagepunktet.

2.5. Aktuel og planlægningsmæssig interesse

2.5.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at servitutten ikke har haft betydning siden vedtagelsen af byplanvedtægt nr. 6, og at kommunen har tilladt fravigelse af mindstegrundstørrelsen i servitutten ad flere omgange i området. Klageren henviser desuden til kommunens praksis for at give tilladelse til arealoverførsler, der bringer allerede eksisterende grunde nærmere kravet om mindstegrundstørrelser i § 5, stk. 2, i byplanvedtægt nr. 6, som kommunen besluttede at fastholde ved kommunalbestyrelsesmødet af 27. januar 2020.

Klageren har derudover gjort gældende, at kommunens planlægningsmæssige begrundelse for at håndhæve servitutbestemmelsen om at begrænse bygningsvolumen ikke er et hensyn, der fremgår af servitutten eller byplanvedtægt nr. 6. Der er derfor ikke tale om, at kommunen forfølger et generelt planønske, men derimod et singulært planønske, der har karakter af magtfordrejning. Klageren har på den baggrund anført, at der ikke foreligger en saglig planlægningsmæssig begrundelse for håndhævelsen.

2.5.2. Generelt om aktuel og planlægningsmæssig interesse

Det ligger i hjemmelskravet, at der skal foreligge en aktuel planlægningsmæssig interesse i servitutens overholdelse. En kommune kan således blive afskåret fra at udstede et påbud eller forbud efter planlovens § 43, hvis der ikke længere foreligger den fornødne planlægningsmæssige interesse i håndhævelsen, herunder hvis intentionerne bag servitutten ikke længere er tilstede.

⁴ Se Jens Evald, *Servitutretten*, 1. udgave, 2021, side 243-244, hvor det fremgår, at der i en situation, hvor en servitut fastsætter et krav til mindstegrundstørrelse, som er større end den mindstegrundstørrelse, der er fastsat i lokalplanen, ikke vil foreligge indholdsmæssig uforenelighed, da både servitutten og lokalplanen kan overholdes ved at følge den strengeste bestemmelse, dvs. servitutbestemmelsen.

Det har ingen betydning hvilken alder servitutten har, eller om områdets karakter har ændret sig, siden servitutten blev tinglyst, med mindre ændringerne indebærer, at bestemmelserne, der håndhæves, helt savner mening, f. eks. fordi de forudsætter eksistensen af et byggeri, som ikke længere findes.

2.5.3. Planklagenævnets vurdering

Kommunen har begrundet håndhævelsen af servitutten med ønsket om, at byggeriets volumen begrænses, idet byggeri på ejendommen vil bryde markant med oplevelsen af åben natur ved Bolbroengen og i området. Kommunen har uddybende anført, at områdets karakter bærer præg af, at alle primære bebyggelser rundt om Bolbroengen er placeret tæt på vejen, således at alle ejendomme har store baghaver mod Bolbroengen, og at der er et politisk ønske om at friholde arealer nær Bolbroengen for primær bebyggelse.

Nævnet bemærker, at det ikke har nogen betydning, hvilken alder servitutten har, eller om områdets karakter har ændret sig, medmindre ændringerne indebærer, at bestemmelsen helt savner mening, hvilket nævnet ikke finder er tilfældet i den konkrete sag.

Planklagenævnet finder på baggrund af ovenstående, at servitutbestemmelsen om mindstegrundstørrelse ikke er utidssvarende, og den kan dermed håndhæves af kommunen. Nævnet bemærker, at det ikke har betydning, om servitutten er blevet pålagt for i videst muligt omfang at friholde arealer nær Bolbroengen for primær bebyggelse og sikre en åben natur ud til Bolbroengen, idet kommunen efter nævnets opfattelse har en aktuel planlægningsmæssig interesse i håndhævelsen. Nævnet finder desuden, at kommunen har foretaget en konkret skønsmæssig vurdering af det ansøgte, som er baseret på saglige og aktuelle planlægningsmæssige relevante hensyn, herunder områdets karakter og fremtræden.

Det forhold, at mindstegrundstørrelser samtidig er reguleret i byplanvedtægtens § 5, stk. 2, medfører efter nævnets opfattelse heller ikke, at kommunen ikke har en aktuel planlægningsmæssig interesse i servitutbestemmelsens håndhævelse, allerede fordi servitutbestemmelsen skærper kravet til mindstegrundstørrelsen.

Planklagenævnet kan derfor ikke give medhold i klagepunktet.

2.6. Passivitet

2.6.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at ansøgningen om arealoverførsel blev sendt til kommunen den 23. september 2021, og at der først den 4. juli 2023 blev foretaget partshøring om et forbud i medfør af planlovens § 43. Klageren gør på den baggrund gældende, at en så lang overvejelses- og betæknings-tid har afskåret kommunen fra at nedlægge forbud mod det ansøgte efter planloven § 43.

2.6.2. Generelt om passivitet ved håndhævelse af servitutter

En kommunes adgang til at håndhæve en servitut indebærer ikke en almindelig forpligtigelse til at føre et løbende opsøgende tilsyn med, at servitutten ikke overtrædes.

Når en kommune bliver opmærksom på et forhold, der er i strid med en privatretlig servitutbestemmelse, og i den forbindelse oplyser ejendommens ejer herom, må kommunen – hvis den ønsker at bringe planlovens § 43 i anvendelse – følge op på sagen inden for rimelig tid.

Ved bedømmelsen af, om kommunen har fortabt retten til at håndhæve en servitut på grund af passivitet, må der generelt – foruden den forløbne tid – lægges vægt på, om ejeren af ejendommen har haft grund til at tro, at kommunens tavshed i forhold til et servitutstridigt forhold er udtryk for en form for accept, og om det må anses for at være kommunens ansvar eller risiko, at der ikke er sket håndhævelse af servitutten på et tidligere tidspunkt.

2.6.3. Planklagenævnets vurdering

Det fremgår af sagens oplysninger, at den daværende ejer af ejendommen den 23. marts 2021 fik afslag på sin ansøgning om dispensation fra § 5, stk. 2, i byplanvedtægt nr. 6 til en lignende arealoverførsel, hvori kommunen henviste til servitutens bestemmelse om mindstegrundstørrelse.

Efter klagerens nye ansøgning om arealoverførsel af 23. september 2021 samt ansøgning om byggetilladelse af 30. december 2021, traf kommunens Byudviklingsudvalg den 16. juni 2022 beslutning om at igangsætte en procedure for at give afslag på ansøgningen om opførelse af byggeri og arealoverførsel ved at håndhæve servitutten efter planlovens § 43.

Det fremgår af sagens oplysninger, at klageren i hvert fald den 18. august 2022 var bekendt med denne beslutning.

Kommunen har efter det oplyste hverken før eller efter denne beslutning givet udtryk for, at den ikke ønskede at håndhæve servitutens bestemmelse om mindstegrundstørrelse i forhold til det ansøgte.

Den 4. juli 2023 sendte kommunen et varsel om forbud efter servitutten til klageren, og den 1. september 2023 nedlagde kommunen forbud mod det ansøgte med hjemmel i planlovens § 43.

Planklagenævnet finder på den baggrund samt sagens samlede forløb, hvilket er beskrevet i afsnit 1.2 ovenfor, at kommunen ikke har udvist retsfor tabende passivitet ved ikke at have nedlagt forbuddet tidligere i forløbet. Nævnet lægger herved vægt på, at kommunen på intet tidspunkt i forløbet har givet udtryk for, at den ikke ønskede at håndhæve servitutens bestemmelse om mindstegrundstørrelse, men at kommunen allerede den 23. marts

2021 forsøgte at håndhæve servitutbestemmelsen over for det ansøgte gennem byplanvedtægten. Nævnet lægger desuden vægt på, at kommunen tidligt i forløbet, efter at have modtaget klagerens ansøgning om arealoverførsel, gjorde klageren opmærksom på, at det ansøgte skulle behandles politisk, og at der tidligere var givet afslag på en lignende ansøgning. Hertil kommer, at der i nærværende sag er tale om en ansøgning om arealoverførsel, der kræver kommunens godkendelse - modsat f.eks. et påbud - og at klageren derfor efter nævnets opfattelse ikke har haft grund til at tro, at kommunens i perioder lange tavshed i sagen var udtryk for, at kommunen havde besluttet ikke at håndhæve servitutten.

Planklagenævnet bemærker, at uanset det forhold, at et servitutstridigt forhold først er ulovligt efter planloven, når kommunen har nedlagt et forbud eller påbud med hjemmel i § 43, og at kommunen derfor skal følge op på sagen inden for rimelig tid for ikke at have udvist passivitet, har det efter nævnets opfattelse betydning, at klageren igennem hele forløbet må have været bekendt med, at det ansøgte var i strid med servitutten.

Planklagenævnet kan derfor ikke give medhold i klagepunktet.

2.7. Berettigede forventninger

2.7.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at kommunalbestyrelsens beslutning af 27. januar 2020 har givet klageren en konkret og berettiget forventning om, at kommunen følger den vedtagne praksis om at tillade arealoverførsler, der bringer allerede eksisterende grunde nærmere kravet om mindstegrundstørrelsen byplanvedtægt nr. 6.

2.7.2. Generelt om berettigede forventninger

En kommunes tidligere tilkendegivelser, særlige omstændigheder eller passivitet kan i særlige tilfælde skabe sådanne berettigede forventninger hos ejeren, at det kan begrunde at kommunen ikke kan håndhæve servitutten.

2.7.3. Planklagenævnets vurdering

Det fremgår af kommunalbestyrelsens beslutning af 27. januar 2020, at bestyrelsen godkendte Økonomiudvalgets indstilling om at fortsætte kommunens praksis med at tillade arealoverførsler, der bringer allerede eksisterende grunde nærmere kravet om mindstegrundstørrelser i byplanvedtægt eller lokalplan.

Planklagenævnet bemærker, at hverken beslutningen eller sagsfremstillingen til kommunalbestyrelsesmødet omhandler den konkrete ejendom eller håndhævelse af servitutten.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at kommunen ikke med kommunalbestyrelsens beslutning af 27. januar 2020 har givet klageren en berettiget forventning om, at kommunen ikke ville håndhæve servitutten i forhold til det ansøgte.

Nævnet kan derfor ikke give medhold i dette klagepunkt.

2.8. Lighedsgrundsætningen

2.8.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at kommunen har undladt at håndhæve servitutten i en række lignende sager, hvor det ansøgte har haft en grundstørrelse under 1.182 m². Klageren har i den forbindelse henvist til arealoverførsler på ejendommene Bolbrovej 17-23 samt Ewaldsvej 21, 2960 Rungsted Kyst, og at der er opført primær bebyggelse tæt ved Bolbroengen på ejendommene Bukkeballevvej 24 og Bolbrodalen 8, 2960 Rungsted Kyst.

Klageren har desuden anført, at kommunen har haft praksis for at tillade arealoverførsler, som bringer allerede eksisterende grunde nærmere kravet om mindstegrundstørrelser, og er i overensstemmelse med mindstegrundstørrelsen på 1.000 m² i byplanvedtægtens § 5, stk. 2, og at dette i øvrigt fremgår direkte af kommunalbestyrelsesbeslutningen af 27. januar 2020.

2.8.2. Generelt om lighedsgrundsætningen

Kommunen skal ved behandlingen af sager om håndhævelse af servitutter overholde lighedsgrundsætningen.

Lighedsgrundsætningen indebærer, at sager om forhold, der i det væsentlige er ens, som udgangspunkt skal have samme resultat. Kommunen må ikke udøve usaglig forskelsbehandling, dvs. at der skal være en saglig og planlægningsmæssig relevant begrundelse for at nå til forskellige resultater i sådanne sager.

2.8.3. Planklagenævnets vurdering

Bolbrovej 17-23, Ewaldsvej 21 og Bolbrodalen 8

Der er ansøgt om en arealoverførsel, der medfører, at der etableres en ko-tetetgrund med henblik på opførelse af et enfamiliehus, der placeres ud mod Bolbroengen.

Kommunen har oplyst, at arealoverførslen ikke er sammenlignelig med øvrige arealoverførselssager i området, idet ejendommen vil være den eneste ejendom med bebyggelse, der ikke er trukket tilbage fra den fredede Bolbroeng. Kommunen har i den forbindelse lagt vægt på, at arealoverførslen vil give klageren en ret til at opføre et større byggeri, der vil skabe uønsket og mærkbar fortætning og påvirke områdets karakter.

Ejendommene Bolbrovej 17-23 samt Ewaldsvej 21, 2960 Rungsted Kyst, som klageren har henvist til, grænser ikke op til Bolbroengen. Planklagenævnet finder allerede af den grund, at der ikke i relation til, disse ejendomme er tale om forhold, som i det væsentlige svarer til klagerens.

For så vidt angår ejendommen Bolbrodalen 8 forstår Planklagenævnet kommunens bemærkninger på den måde, at kommunen har lagt særligt vægt på, at bebyggelsen på ejendommen er placeret på den nordlige del af ejendommen, og dermed ikke ligger direkte ud til engen som ville være tilfældet med det ansøgte. Nævnet finder på den baggrund, at kommunen har haft en saglig og planlægningsmæssigt relevant begrundelse for at nå til forskellige resultater i den omtalte sag og klagerens sag.

Bukkeballevvej 24

I forhold til ejendommen Bukkeballevvej 24 bemærker Planklagenævnet, at ejendommen har et grundareal på 1.182 m², og grundstørrelsen er således ikke i strid med servitutbestemmelsen. Nævnet finder allerede af den grund, at der ikke er tale om forhold, som i det væsentlige svarer til klagerens.

Nævnet kan derfor ikke give medhold i dette klagepunkt.

2.9. Proportionalitet

2.9.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at kommunens afgørelse er i strid med proportionalitetsprincippet, idet kommunen bruger servitutens pkt. 2 med det formål at begrænse byggeriets omfang, selvom den ansøgte arealoverførsel er i overensstemmelse med byplanvedtægten.

2.9.2. Planklagenævnets vurdering

Det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip indebærer, at indholdet i en afgørelse ikke må gå videre med hensyn til at påføre borgerne byrder, end formålet tilsiger.

Planklagenævnet finder, at forbuddet ikke er i strid med det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip. Nævnet lægger herved vægt på hensynet til kommunens interesse i at håndhæve servitutten, herunder hensynet til at undgå præcedensvirkning.

Nævnet kan derfor ikke give medhold i dette klagepunkt.

2.10. Den Europæiske Menneskerettighedskonvention

Klageren har i relation til de enkelte klagepunkter gjort en række synspunkter gældende i relation til retsbeskyttelsen i artikel 1 i tillægsprotokol 1 til Den Europæiske Menneskerettighedskonvention. Klageren gør bl.a. gældende, at der pga. det usikre hjemmelsgrundlag, som kommunens afgørelse er baseret på, bør stilles større krav til kommunens afgørelse, herunder i

forhold til proportionalitet og vurderingen af, om kommunen har givet klageren en berettiget forventning.

Planklagenævnet har forstået det som et klagepunkt om, at kommunens håndhævelse af servitutten er i strid med artikel 1 i tillægsprotokol 1 til Den Europæiske Menneskerettighedskonvention.

Planklagenævnet finder, at kommunens afgørelse om håndhævelse af servitutbestemmelsen ikke er i strid med artikel 1 allerede af den grund, at kommunen har haft hjemmel i planlovens § 43 til at nedlægge forbuddet, og at forbuddet er begrundet i planlægningsmæssigt relevante hensyn og ikke er i strid med proportionalitetsprincippet.

Planklagenævnet kan på den baggrund ikke give medhold i klagepunktet.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Hørsholm Kommunes afgørelse af 1. september 2023 om forbud efter servitut i forhold til arealoverførsel fra ejendommen Bukkeballevvej 32B, 2960 Rungsted Kyst, til ejendommen Bukkeballevvej 32A, 2960 Rungsted Kyst.

Planklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4 i lov om Planklagenævnet.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.⁵ Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales ikke. Klagegebyrer tilbagebetales kun, hvis nævnet har afvist at behandle sagen, hvis klagen tilbagekaldes, eller hvis nævnet giver klageren medhold eller i øvrigt ændrer den afgørelse, der er klaget over. Det er ikke tilfældet i denne sag. Planklagenævnets afgørelse vedrørende klagegebyret kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Der henvises til § 3 i gebyrbekendtgørelsen for Planklagenævnet.⁶

⁵ Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet med senere ændringer.

⁶ Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet.

4. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Hørsholm Kommune (Team Plan og Byg, sagsnr. 2021-0650) samt for klageren og dennes eventuelle repræsentant via klageportalen. Afgørelsen sendes desuden til eventuelle andre parter i klagesagen som Digital Post.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på <https://pkn.naevneneshus.dk/>. Personoplysninger vil blive anonymiseret. Bilag offentliggøres ikke.



Inge Rønberg
Stedfortrædende formand

Bilag (Se fra næste side)

Bilag 1 Dokumenter modtaget i klagesagen

Bilag 1 Dokumenter modtaget i klagesagen

Planklagenævnet har modtaget følgende dokumenter i klagesagen, som vedrører sagens indhold:

Modtaget fra klageren:

- Klage af 28. september 2023.
- Bemærkninger af 27. november 2023.

Modtaget fra kommunen:

- Bemærkninger af 6. november 2023.



Senere ændringer til forskriften



[Se detaljeret overblik](#)



[BEK nr 121 af 31/03/1982](#)

[BEK nr 866 af 18/12/1989](#)

[BEK nr 896 af 21/12/1990 § 6](#)

[BEK nr 519 af 17/06/2003](#)

[BEK nr 185 af 26/02/2016](#)

[BEK nr 316 af 26/03/2020](#)

Lovgivning forskriften vedrører



[Se detaljeret overblik](#)



[LBK nr 1160 af 05/11/2024](#)

Ændrer i/ophæver

Yderligere dokumenter



Alle cirkulærer, vejledninger m.v. til denne bekendtgørelse



Afgørelser truffet i henhold til denne retsforskrift



Beretninger fra ombudsmanden, der anvender denne retsforskrift



GÆLDENDE

BEK nr 652 af 15/12/1978

Justitsministeriet

Yderligere oplysninger >

Bekendtgørelse om tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)

I medfør af § 570, stk. 1, i lov om rettens pleje, jfr. lovekendtgørelse nr. 488 af 2. oktober 1978, fastsættes:

§ 1. Tvangsauktion over fast ejendom skal afholdes på justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, jfr. bilaget til bekendtgørelsen.

§ 2. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 1979 og får virkning for tvangsauktioner, der afholdes i henhold til anmodninger indgivet til fogedretten efter den 1. januar 1979.

Justitsministeriet, den 15. december 1978.

Nathalie Lind

Bilag

Tvangsauktionsvilkår

(fast ejendom)

1. Auktionen omfatter

a. Auktionen omfatter ejendommen med eventuelle bygninger og - hvis fogedretten ikke tilkendegiver andet - driftsinventar og driftsmateriel, derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art, der hører til ejendommen, og ved landbrugsejendomme tillige ejendommens besætning, gødning, afgrøder m. v.

Ejendommen m. v. sælges, som den er ved auktionen med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører den nuværende ejer.

b. Hvis ejendommen eller en del af denne er udlejet, kan køber efter ejendommens overtagelse kræve den leje, der ikke er betalt på auktionstidspunktet.

Køberen kan ikke gøre krav på forudbetalt leje, der er omfattet af tinglysningslovens § 3, stk. 2.

2. Salgsopstilling

Ejendommen og det tilbehør, der følger med, beskrives i en særlig salgsopstilling. Salgsopstillingen indeholder oplysning om ejendommens hæftelser og byrder og oplyser endvidere om andre forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som må antages at være af væsentlig betydning for køber.

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. Servitutter m. v.

Fogedretten angiver under auktionen, i hvilket omfang de bydende ud over auktionsbudet skal overtage eller opfylde servitutter, brugsrettigheder, aftægts-, livrente- eller lignende forpligtelser.

4. Auktionsbudet m. v.

Enhver kan byde på auktionen, men fogedretten kan forlange, at en bydende straks sandsynliggør, at han kan opfylde sit bud.

Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten.

Ejendommen sælges til den højstbydende, hvis dennes bud antages (se pkt. 7), medmindre det besluttet, at en ny auktion skal afholdes.

Enhver, der har afgivet bud på første auktion, er bundet af sit bud, indtil auktionen er sluttet. Meddeles der i henhold til pkt. 7 udsættelse med henblik på tilvejebringelse af sikkerhed, gælder bundetheden, indtil sikkerheden er stillet. Skal der afholdes ny auktion i henhold til retsplejelovens § 576, er samtlige bydende på første auktion bundet indtil slutningen af den nye auktion, dog højst i 6 uger efter første auktion. På den nye auktion er kun det bud bindende, der får hammerslag.

5. Ejendommens overtagelse

Køberen overtager straks ejendommen. Har køberen fået udsættelse til at stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene, overtages ejendommen dog først, når sikkerheden er stillet.

Køberen sørger selv for - om nødvendigt ad retslig vej - at blive indsat i besiddelsen af det solgte.

Fra det tidspunkt, køberen skal overtage ejendommen, henligger den for hans regning og risiko i enhver henseende.

6. Køberens forpligtelser

A.

Opfyldelse af auktionsbudet

Auktionsbudet anvendes, så langt det rækker, til dækning af hæftelserne i prioritetsordenen. Hæftelsernes nøjagtige størrelse oplyses under auktionen.

Auktionsbudet opfyldes således:

- a. Køberen overtager de hæftelser, der ikke kan kræves udbetalt. Overtagelsen er dog betinget af, at restancer og eventuelle særlige afdrag betales inden 4 uger efter auktionens slutning.
- b. Køberen betaler de hæftelser, der kan kræves udbetalt.

Beløb, der skal betales efter pkt. b, betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

Eventuel kursgevinst ved indfrielse af lånene tilfalder køberen, ligesom han bærer eventuelt kurstab samt tab ved, at kontantlån med særlige indfrielsesvilkår må indfries med et større beløb end lånets kontante pålydende.

Andele i reserve- og administrationsfonde tilfalder køberen, når der bliver fuld dækning til de pågældende lån.

Pantegælden forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelt panthaver.

Overstiger auktionsbudet, hvad der kræves til dækning af panthaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Beløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til den til enhver tid fastsatte officielle diskonto med et tillæg af 2 pct.

B.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet

Under auktionen oplyses arten og størrelsen af de omkostninger, som køberen skal betale ud over auktionsbudet. Det samme gælder skatter, afgifter, byrder, hæftelser og andre pligter, som køberen skal betale eller overtage ud over auktionsbudet.

På auktionen oplyses et størstebeløb for, hvad der skal betales, og hvilke krav og pligter, der kan overtages.

Af krav, der typisk skal udredes eller overtages ud over auktionsbudet, kan særligt nævnes:

- a. Auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, herunder salær til advokat samt honorar til en af fogedretten antaget sagkyndig.
- b. Salær og rejseomkostninger til repræsentanterne for de andre i ejendommen berettigede. Vedrørende a og b er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbudet. Ved delvis dækning nedsættes salærkravet forholdsmæssigt. Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekvirent salær. c. Ejendomsskatterestancer.
- d. Brandforsikringsbidrag. e. Gade-, vej- og fortovsbidrag. f. Spildevands- og kloakbidrag.
- g. Restancer for forbrug af vand, leveret af offentlige almene vandforsyningsanlæg.
- h. Brugspanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse m. v. af ejendommen. Overskud afskrives i brugspanthaverens fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring. i. Nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse m. v., som er afholdt af auktionsrekvirenten, selv om ejendommen ikke har været taget til brugeligt pant. j. Krav, der i henhold til lejelovgivningen, brandsikringslovgivningen og bygningslovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet, udredes inden 4 uger efter auktionens slutning til rette vedkommende.

C.

Afgifter m. v. til det offentlige i anledning af auktionen

- a. Fogedrettens udgifter.
- b. Auktionsafgift. c. Stempelafgift.

De under a-c nævnte udgifter m. v. betales ved auktionens slutning. Købes ejendommen af en ufyldstgjort panthaver, skal stempelafgiften dog først betales ved udstedelsen af auktionsskødet.

d. Køberen betaler eventuel merværdiafgift (»moms«) af det med ejendommen følgende løsøre m. v. efter nærmere aftale med toldvæsenet.

7. Køberens sikkerhedsstillelse

Efter hammerslaget skal køberen straks over for fogedretten stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene.

Sikkerheden kan stilles ved deponering af penge eller børsnoterede værdipapirer, ved bankgaranti eller på anden måde, som godkendes af fogedretten.

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

- a. Restancer m. v., jfr. pkt. 6.A litra a,
- b. 1/4 af de hæftelser, der kan kræves udbetalt, jfr. pkt. 6.A litra b, og c. størstebeløbet, der skal betales ud over auktionsbudet, jfr. pkt. 6.B.

Sikkerheden kan dog hverken være mindre end et års renteudgift af de overtagne prioriteter eller mindre end værdien af det tilbehør, der medfølger ejendommen, med tillæg af 1/2 års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendomme dog med tillæg af 1 års forpagtningsafgift.

Enhver, der opnår dækning ved auktionen, kan for sit vedkommende både før og efter denne give afkald på sikkerhedsstillelse. Gives der afkald fra nogle, men ikke fra alle, kan fogedretten fastsætte en mindre sikkerhedsstillelse end ovenfor nævnt. Sikkerheden kan dog ikke være mindre end 1 års renteudgift af de overtagne prioriteter.

Stilles den krævede sikkerhed ikke, ses der bort fra budet, og hammerslaget annulleres, hvorefter auktionen straks genoptages. Fogedretten kan dog i stedet udsætte auktionen og give højstbydende en frist på ikke over 7 dage til at stille sikkerheden, forudsat at der straks stilles sikkerhed for de omkostninger, der vil være forbundet med afholdelse af nyt auktionsmøde.

8. Køberens misligholdelse

Hvis køberen ikke opfylder auktionsvilkårene, kan enhver, der i anledning af auktionen kan rette krav mod køberen, kræve, at det solgte sættes til en ny og eneste auktion (misligholdelsesauktion) for køberens risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre på den ny auktion, uden at have krav på, hvad der måtte bydes mere.

I stedet for at kræve misligholdelsesauktion kan enhver, der ikke har givet afkald på sikkerhedsstillelse, kræve, at den af køberen stillede sikkerhed af fogedretten realiseres og fordeles blandt de berettigede i den rækkefølge, de har krav på at blive fyldestgjort. Bringer dette ikke køberens misligholdelse til ophør, kan der herefter kræves afholdt misligholdelsesauktion.

Begæres sikkerheden først realiseret efter afholdelse af misligholdelsesauktion, kan sikkerheden alene benyttes til dækning af det tab, der er opstået ved, at der er budt mindre på misligholdelsesauktionen.

9. Auktionsskøde

Når køberen godtgør, at auktionsvilkårene er opfyldt, kan han kræve, at fogeden udsteder auktionsskøde til ham. Køberen skal tage skøde på ejendommen inden 1 år efter auktionen.

Køberen betaler selv de omkostninger, der måtte være forbundet med udstedelse af skødet, dettes tinglysning, overtagelse af hæftelser samt slettelse af tingbogen af de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen.

10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

Foranstående vilkår kan ikke fraviges til ugunst for køberen, medmindre auktionen angår en forretnings-, industri-, landbrugs eller udlejningsejendom.

11. Særlige vilkår:

Officielle noter

Ingen

Om

Retsinformation.dk er indgangen til det fælles statslige retsinformationssystem, der giver adgang til alle gældende love, bekendtgørelser og cirkulærer m.v. Der er også adgang til Folketingets dokumenter og beretninger fra Folketingets Ombudsmand.

På retsinformation.dk anvendes der ikke cookies.

Besøg også

Vælg site

▼

- [Om Retsinformation](#)
- |
- [Kontakt](#)
- |
- [FAQ](#)
- |
- [Om ELI](#)
- |
- [API](#)
- |
- [Tilgængelighedserklæring](#)





KØBERVEJLEDNING - TVANGSAUKTION OVER FAST EJENDOM

1. Salgsopstilling.

Salgsopstillingen er auktionens vigtigste dokument. Den skal indeholde oplysning om salgsvilkårene og andre væsentlige forhold.

Salgsvilkårene er justitsministeriets auktionsvilkår, der findes i salgsopstillingen. Eventuelle fravigelser meddeles på auktionsmødet.

Salgsopstillingen udfærdiges af den, der har anmodet om auktionen (rekvirenten) eller dennes advokat.

Salgsopstillingen kan ses på eller downloades fra internettet, hvor der annonceres og informeres om tvangsauktioner. Retterne tilbyder gratis wifi.

2. Købesummen

Den samlede købesum består af budsummen med tillæg af størstebeløbet. Størstebeløbet er det beløb, der skal betales ud over budsummen, og består af fortrinsberettigede krav og sagsomkostninger. Størstebeløbet oplyses under auktionen. Beløbet er anslået i salgsopstillingen.

Derudover skal en køber betale en auktionsafgift på 1.500 kr. Hertil kommer udgifter til tinglysning.

3. Budgivningen

Alle kan byde på en tvangsauktion.

Når man byder, skal man oplyse, hvem man byder for.

Byder man for andre, skal man medbringe skriftlig original fuldmagt.

Byder man for et selskab eller lignende, skal man medbringe en aktuel tegningsudskrift.

Det er ikke muligt at byde skriftligt eller via elektroniske medier.

Fogedretten kan kræve, at man straks sandsynliggør, at man kan opfylde sit bud. Bud på auktion er bindende.

Bud på 1. auktion er bindende i 6 uger, hvis der skal holdes ny auktion.

4. Sikkerhed

Højstbydende skal stille sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Sikkerheden udgør:

- dækkede restancer (salgsopstillingen kolonne 3)
- ¼ af de dækkede hæftelser, der kan kræves udbetalt (salgsopstillingens kolonne 4) og
- størstebeløbet

I salgsopstillingen findes en foreløbig beregning. Det nøjagtige beløb afhænger af budets størrelse og kan derfor først beregnes efter budgivningen.

Sikkerheden kan kræves stillet straks, når budgivningen er sluttet. Man kan ikke indrette sig på, at man kan få mulighed for at gå i banken, kontakte sin advokat eller lignende.

På auktionsmødet vil fogedretten normalt tillade, at højstbydende får en frist på op til 7 dage til at stille sikkerheden, hvis man straks stiller sikkerhed for omkostningerne til et nyt auktionsmøde ("den lille sikkerhed"). Beløbet udgør normalt op til 10.000 kr. og fastsættes af fogedretten under auktionsmødet.

Sikkerhed kan stilles ved:

- kontanter
- bankgaranti (ikke tidsbegrænset eller betinget)
- advokatindeståelse (kun hvis rettighedshaverne accepterer dette)
- "Den lille sikkerhed" kan stilles ved MobilePay. Overførslen skal i så fald "swipes" over for fogeden med angivelse af AS-nummeret i emnefeltet.

Sikkerhed kan ikke stilles ved Dankort/hævekort, lånebevis, dokumentation for nødvendige midler på bankkonto, udenlandsk valuta o.lign.

Vær opmærksom på, at sikkerheden ikke kan bruges til at betale med. Stilles sikkerheden kontant, skal man bruge "dobbel" likviditet.

Sikkerheden frigives først, når det er dokumenteret, at auktionsvilkårene er opfyldt.

5. Ny auktion

Ejeren og udækkede rettighedshavere kan anmode om ny auktion.

Den, der anmoder om ny auktion, skal stille sikkerhed for omkostningerne herved. Beløbet udgør normalt op til 10.000 kr.

Udækkede rettighedshavere og ejeren kan indgå en hammerslagsaftale. En hammerslagsaftale er en aftale om, at den ny auktion kan tilbagekaldes af den, som har anmodet om ny auktion. Konsekvensen er, at ejendommen sælges til højstbydende på 1. auktion, og at ny auktion ikke afholdes.

6. Råderet over ejendommen

En køber får først rådighed over ejendommen, når fogedretten har modtaget hele sikkerhedsstillelsen for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Skal der holdes ny auktion, får køberen først rådighed over ejendommen, når den ny auktion har været afholdt.

En køber skal forrente den dækkede gæld fra tidspunktet for første auktion.

7. Auktionsskøde

Via www.tinglysning.dk kan køber selv oprette et auktionsskøde, når auktionsafgiften og eventuel moms er betalt. Køber skal vedhæfte en udskrift af auktionsbogen og samtykkeerklæringer fra samtlige, dækkede rettighedshavere i kolonneopstillingen og alle de rettighedshavere, der har beløb til gode ud over auktionsbuddet - det, der kaldes størstebeløbet. Ingen af dokumenterne må indeholde oplysninger om personnumre.

Køber skal orientere fogedretten, når et digitalt skøde er klar til underskrift og i den forbindelse oplyse under hvilket navn, dokumentet kan søges frem.

Hvis ejendommen skal videresælges, sparer man tinglysningsafgift ved at oprette et transportskøde, hvorved retten til at få udstedt auktionsskøde overdrages. Transportskødet skal også vedhæftes sammen med de andre dokumenter.

Køber skal selv sørge for at få tinglyst auktionsskødet og at anmode Tinglysningsretten om at slette helt eller delvist udækkede hæftelser.

Du kan læse mere om digitale auktionsskøder [her](#)

Køber skal endvidere betale en tinglysningsafgift. Se tinglysningsafgiftsloven og SKAT.dk - tinglysningsafgiftsvejledningen.

Vedhæftet er afgørelse angående etablering privat fællesvej.

Venlig hilsen

Simon Wrisberg
Driftplanlægger

Center for By og Miljø
Team vej og park
Slotsmarken 13
2970 Hørsholm

Direkte tlf. 4849 2062



OPLYSNING OM BEHANDLING AF PERSONOPLYSNINGER

For at Hørsholm Kommune kan behandle din sag og levere en god service, har vi brug for at behandle personoplysninger om dig. Personoplysningerne kan stamme fra dig selv eller andre, herunder andre myndigheder eller offentligt tilgængelige kilder. Hørsholm Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi modtager om dig. På vores hjemmeside www.horsholm.dk/persondata kan du læse mere om, hvordan vi behandler dine personoplysninger, og hvilke rettigheder du har i den forbindelse. Du kan også læse om, hvordan du kontakter Hørsholm Kommunes databeskyttelsesrådgiver, som kan vejlede dig om dine rettigheder i henhold til databeskyttelseslovgivningen.

Dato: 5.12.2023

Center for By og Miljø
Team vej og park

Skal du på rådhuset? Bestil
tid på horsholm.dk/tid eller
ring 4849 0000

Kontakt

Simon Wrisberg
Driftplanlægger
siwr@horsholm.dk
Direkte tlf. 4849 2062

Afslag på etablering af privat fællesvej på baggrund af det foreliggende skitseprojekt

Kære Allan Pedersen

Du har på vegne af Hills Capital Group APS bedt kommunen om at godkende et skitseprojekt fremsendt d. 22 – 10 – 2023 med uddybende bemærkninger fremsendt d. 9 -11-2023.

Afgørelse

Kommunen kan ikke godkende at vejen etableres som vist i det foreliggende skitseprojekt da vejens hældning og bredde ikke giver hensigtsmæssige vejforhold og dermed ikke sikrer en hensigtsmæssig udnyttelse af matriklen.

Sagsfremstilling

For at få vejadgang til matrikel 11cæ har Hills Capital Group søgt om at etablere en privat fællesvej fra Bukkeballevvej hen over matrikel 11cb. Det nye vejudlæg skal godkendes af kommunen jf. § 27 i privatvejsloven. Før kommunen kan godkende et vejudlæg skal vejudlægget offentliggøres og i høring i mindst 6 uger. Kommunen kan ikke sende projektet i høring før der er sikret hensigtsmæssige vejforhold.



Begrundelse for afgørelse

Den gennemsnitlige hældning på den første del af den skitserede vej har vi på baggrund af de foreliggende tegninger beregnet til 156 promille (højdeforskel 5 meter, vejstykkets længde 32 meter, $5 \times 1000 / 32 = 156$ promille.) Hældningen forhindrer visse typer køretøjer i at benytte vejen og gør det til en udfordring for de resterende køretøjer. Udfordringerne for de enkelte køretøjer gennemgås her:

Lastbiler (over 3500 kg)

For lastbiler bør en vej eller rampe ikke have et længdefald der overstiger 120 promille indendørs. Udendørs skal en så stejl vej eller rampe glatførbekæmpes ved f.eks. opvarmning af vejen/ rampen (Håndbog Anlæg for parkering og standsning i byer, Vejregler 2023) Da vejen har et samlet længdefald på 156 promille, kan den ikke betjenes af lastbiler. Dette vil skabe problemer dels under byggeprocessen og dels efterfølgende når der skal leveres varer.

Personbiler

Længdefaldet på en vej der primært benyttes af personbiler bør ikke overstige 100 promille udendørs, hvis vejen f.eks. er opvarmet, kan man gå op til 150 promille (Håndbog Anlæg for parkering og standsning i byer, Vejregler 2023). Da vejen har et længdefald på 156 promille, vil det selv under normale omstændigheder kræve en rutineret bilist at kører op og ned ad vejen. I glatføre kan det selv for en rutineret bilist være umuligt at komme op og ned ad vejen.

Varevogne (under 3500 kg)

Levering af pakker med varevogne er i hastig stigning og det må forventes at der også skal leveres pakker til Bukkeballevvej 32A.

Varevogne vil ligesom lastbiler og personbiler være udfordret af vejens længdefald. Det anses ikke for hensigtsmæssigt at varevogne risikerer at strande på matriklen.

Derudover vil vejens hældning skabe problemer for redningskøretøjer og renovation.

Uddybende forklaring vejbredde

For koteletben der kun betjener en enkelt ejendom, kræver kommunen normalt 4 meters udlægsbredde. De 4 meter skal sikre at der er tilstrækkelig plads til en bil på op til 2,5 meters bredde hvor dørene i begge sider kan åbnes. Derudover skal der sikres plads til hæk eller mur, samt plads til afvanding af vejarealet. Vejmyndigheden vurderer ikke at udlægsbredden på 3 meter er en tilstrækkelig bredde til at sikre hensigtsmæssige vejforhold.

Regler

Uddrag af; Bekendtgørelse af lov om private fællesveje

§ 27. Nye vejudlæg skal godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. dog § 43.

Ved udlæg af nye private fællesveje skal kommunalbestyrelsen godkende

et skitseprojekt, der angiver vejens linjeføring og bredde samt dens tilslutning til andre veje.

3) at der tilvejebringes hensigtsmæssige vejforhold, og at der skabes mulighed for en hensigtsmæssig udnyttelse af den pågældende ejendom og omliggende arealer,

Klagevejledning

Du kan klage over kommunens afgørelser til Vejdirektoratet, for så vidt angår retlige spørgsmål. Vejdirektoratet kan i forbindelse med behandling af en klage tage stilling til, om afgørelsen er lovlig. Direktoratet kan derimod ikke tage stilling til kommunens vurdering (skøn) inden for lovens rammer. Klagefristen er 4 uger, fra du har modtaget denne afgørelse. Du skal først have udnyttet din mulighed for at klage til Vejdirektoratet, før du kan anlægge retssag ved domstolene.

Klage kan indsendes:

Via www.Borger.dk

Eller sendes til:

Vejdirektoratet, Jura

Carsten Niebuhrs Gade 43, 5. sal.

Postbox 9018

1577 København

Venlig hilsen

Simon Wrisberg

Driftplanlægger

