



Bygge nyt hus - tilbygning/ombygning/renovering/hegn

Har du planer om at bygge nyt hus eller bygge til eksisterende hus, skal du være opmærksom på, at der er vedtaget en lokalplan for området, og at der er lyst bebyggelsesregulerende servitut på din grund med en række betingelser du skal følge. I lokalplanen kan du se hvilke servitutter der fortsat gælder efter dens ikrafttræden.

Lokalplanen og evt. servitutters retsvirkning kommer før anden lovgivning som f.eks. gældende Bygningsreglement - pt. BR 18. Du skal som udgangspunkt altid søge om byggetilladelse til at foretage ændringer på din grund. Der gælder undtagelser for garager mv., hvis det samlede antal kvm inkl. udvidelsen for sekundære er under 50 kvm. Tjek altid det gældende bygningsreglement, lokalplan og servitutter for hvilke regler som gælder.

Det fremgår som oftest af dit skøde på ejendommen, hvilken servitut der er lyst, alternativt kan du læse det i den tingbogsudskrift, som du fik ved købet af ejendommen.

Har du ikke en udskrift gør du således:

- Lyste servitutter i området og lokalplan fremgår af vores hjemmeside, men tjek altid på tinglysning om noget specielt gælder for din ejendom
- Har du en digital signatur/NemId, kan tingbogsattester og udskrifter bestilles i Det Digitale Tinglysningssystem: <https://www.tinglysning.dk/tinglysning>
- Har du ikke digital signatur kan du skrive til adressen Tinglysningssretten, Majsmarken 5, 9500 Hobro. Bestillingen skal indeholde ejendommens matrikelnummer (evt. adresse) og anmelders navn, adresse og telefonnummer

Bemærk inden du investerer i hegn i skel, at kun levende hegn er tilladt i foreningen

Såfremt dit kommende byggeri vil komme i strid med Lokalplanen og eventuelle servitutter, skal du i forbindelse med din dispensationsansøgning til Gribskov Kommune gøre opmærksom på, hvilke punkter du ikke kan overholde. Ansøgningen skal sendes cc bestyrelsen.

Dispensationsansøgningen bliver sendt i høring til berørte naboer og grundejerforeningen. Grundejerforeningen kan vælge ikke at benytte sin indsigelsesret og lade sagens afgørelse bero på de berørte naboers eventuelle høringssvar.

Skulle der på trods af ovennævnte beskrevne procedure alligevel opstå tvister, henledes opmærksomheden på, at det altid er muligt at indlede et civilt søgsmål ved retten for at få afgjort en tvist over for en modpart.

Har du spørgsmål til servitutten på din ejendom i forhold til dit kommende byggeri, er du altid velkommen til at rette henvendelse til bestyrelsen på avlegaard@gmail.com.



Grundejerforeningen gør udtrykkeligt opmærksom på, at der på foreningens veje og rabatter ikke må opstilles arbejdsstakke, Containere, Byggematerialer, Affald mv. Det påhviler grundejeren at sørge for at dette bliver opstillet/henlagt på selve grunden, ligesom parkering skal ske på egen grund. Hver grund skal have 2 p-pladser.

Vær også opmærksom på, at det er grundejeren/bygherren, der er ansvarlig for- og hæfter for skader på foreningens veje og rabatter, forårsaget af leverandører af materialer, containere mv.

Grundejeren anmodes om, at give besked til leverandører, håndværkere mv. om, at foreningens vejnet ikke er bygget til store og tungt lastede køretøjer, og at der er begrænset mulighed for at komme ind med store køretøjer på stikveje og sideveje. Endvidere skal der lægges køreplader ud for at beskytte foreningens rabatter og veje ved byggeri

TJEKLISTE

Tjek, hvad gælder på din grund

- Foreningens hjemmeside [Regler & retningslinier](#)
- Lokalplanen
- Servitut, læs gældende bebyggelsesregulerende servitut
- Dræn - bemærk vores dræn er forbundne og dækker meget store områder.
Ingen dræn må nedlægges i forbindelse med anlægsarbejder, da det kan forårsage skader på bagvedliggende grunde
<https://www.gribskov.dk/om-kommunen/byudvikling-og-planlaegning/digitalt-kort/>
- Ledninger på grunden
Tjek eksisterende ledninger på grunden og deres forsyning, så skader på disse undgås
- Kun levende hegn i skel er tilladt
- 2 p-pladser på egen grund
- Rabatter skal holdes grønne, dvs kun græs eller græsarmering på overkørsler i græsrabatterne.
- Afstande til skel
udgangspunktet i sommerhusområder er at alle bebyggelser skal holdes 5 m fra skel også mod foreningens græsrabatter.
Undtagelsesregler til 2,5 m afstand fremgår af bygningsreglement ([link](#)).