

**L O V E for Grundejerforeningen »Ramsbjerggård«**  
(sidst ændret 30. maj 2021)

**§ 1**

Foreningens navn er Grundejerforeningen »Ramsbjerggård« med hjemsted i Melby, Frederiksværk kommune.

Foreningens formål er at varetage medlemmernes interesser som grundejere i foreningens område samt at påse, at de grundene pålagte servitutter og deklarationer overholdes.

**§ 2**

Foreningens medlemmer er ejerne af de grunde, der er eller senere måtte blive udstykket fra Ramsbjerggårds parceller af matr. 20 a Melby. Grundejerne har en tinglyst pligt til at være medlemmer af foreningen. Medlem(mer) af foreningen er normalt den pågældende grunds skødehaver(e), der hæfter for de grunden påhvilende forpligtelser over for foreningen.

**§ 3**

Medlemmerne har pligt til at udrede de bidrag, som foreningen pålægger dem. Til dækning af udgifter i forbindelse med foreningens administration og øvrige virksomhed betaler medlemmerne for hver grund (hvert matr. nr.) et kontingent, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen. Foreningens midler må ikke anvendes til selskabelige sammenkomster eller lignende.

**§ 4**

Foreningen træffer med fuld bindende virkning for enhver grundejer alle bestemmelser med hensyn til vedligeholdelse m.v. af de inden for foreningens område værende veje. Til administration og vedligeholdelse af foreningens veje betaler medlemmerne for hver grund (hvert matr. nr.) et bidrag, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen. Disse bidrag udgør en fond med særligt regnskab. Bestyrelsen må i hvert regnskabsår anvende et beløb svarende til 20% af årets indbetalte bidrag fra medlemmerne. Udgifter herudover skal godkendes af en generalforsamling.

Såfremt vejene udsættes for pludselig opståede skader der vil nedbryde vejene (force majeure ved f.eks. brud på vandrør) er bestyrelsen dog bemyndiget til omgående at igangsætte reparation af selve vejen.

Bestyrelsen, eller de enkelte bestyrelsesmedlemmer, kan ikke gøres ansvarlige i forbindelse med evt. erstatningssager, der skyldes vejenes beskaffenhed.

**§ 5**

De i §§ 3 og 4 omhandlede kontingenter og bidrag opkræves over ejendomsskatterne, i h.t. de til enhver tid gældende kommunale regler.

**§ 6**

Grundejerne hæfter ikke solidarisk for de andre grunde påhvilende kontingenter eller for foreningens forpligtelser, ligesom medlemmerne ikke har nogen byggepligt.

Der kan ikke ved ændringer af nærværende love træffes forandringer i denne bestemmelse.

**§ 7**

Ved ejerskifte indtræder det/de nye medlem(mer) i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen.

Fratrædende medlemmer skal overdrage nye medlemmer de fra foreningen modtagne love, ordensregler og øvrige papirer, som har betydning for medlemskabet.

Fratrædende medlemmer har pligt til at give bestyrelsen oplysning om indtrædende medlemmers navn og adresse samt om overdragelsesdatoen. Indtrædende medlemmer skal sikre sig, at dette er sket.

## § 8

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i maj måned. Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal bl.a. indeholde bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år, fremlæggelse af årsregnskabet og valg til bestyrelsen og af revisorer og suppleanter.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med 14 dages varsel skriftligt til hvert medlem. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden og skal vedlægges et eksemplar af det reviderede regnskab. Sager, der ikke er anført på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning. Forslag, der ønskes anført på dagsordenen, skal være bestyrelsen i hænde inden den 1. marts.

En forslagsstiller skal selv - eller ved stedfortræder - fremsætte sine forslag på generalforsamlingen, ellers bortfalder de.

## § 9

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af formand, kasserer og 3 bestyrelsesmedlemmer.

Endvidere vælger generalforsamlingen 2 revisorer, 1 kasserersuppleant, 2 bestyrelsessuppleanter og 1 revisorsuppleant. Kasserer, revisorer og suppleanterne for disse bør være regnskabskyndige. Til bestyrelsen og andre poster kan vælges personer med interesse for- og tilknytning til

Grundejerforeningen "Ramsbjerggård"

Ovennævnte valg sker for 2 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen vælger af sine medlemmer næstformand og sekretær og fastsætter sin forretningsorden.

## § 10

Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde som den ordinære, afholdes så ofte bestyrelsen finder det nødvendigt, eller efter en af mindst 25% af medlemmerne indgivet skriftlig motiveret begæring med tilkendegivelse af dagsorden for generalforsamlingen. Når en sådan begæring er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 1 måned efter begæringens modtagelse.

Hvis ikke mindst 75% af de medlemmer, der har ønsket generalforsamlingen indkaldt, er til stede, kan dagsordenen nægtes behandlet.

## § 11

Over det på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling passerede indføres et kort referat i foreningens protokol, der underskrives af dirigenten. Kopi af dette referat tilstilles medlemmerne senest 3 måneder efter generalforsamlingens afholdelse.

## § 12

Adgang til generalforsamlingen har kun medlemmer og disses husstand. Medlemmer, der er i restance med kontingent eller vejbidrag, har adgang til generalforsamlingen, men har ikke stemmeret. Herudover har personer uden stemmeret, der er indstillet af bestyrelsen, adgang til generalforsamlingen.

For hver grund (hvert matr. nr.) kan afgives to stemmer. Stemmeafgivning kan ske ved ejer/ejere og/eller ægtefælle eller ved skriftlig fuldmagt. Ud over egen grund kan man ved fuldmagt kun repræsentere yderligere tre grunde (matr. nr.).

### **§ 13**

Generalforsamlingen er beslutningsdygtig uden hensyn til, hvor mange medlemmer der er mødt. Alle afstemninger sker ved håndsoprækning, med mindre bestyrelsen eller et af medlemmerne forlanger skriftlig afstemning.

Alle sager afgøres ved simpelt stemmeflertal, dog kan forandring af foreningens love kun ske, når 75 % af de afgivne stemmer er for beslutningen. Forslag til lovændringer skal tilsendes medlemmerne med indkaldelsen til generalforsamling.

### **§ 14**

Bestyrelsen har ledelsen af foreningens virksomhed.

Der afholdes bestyrelsesmøde, så ofte formanden eller to bestyrelsesmedlemmer finder det ønskeligt. Referat af forhandlingerne indføres af sekretæren i foreningens protokol.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 bestyrelsesmedlemmer er til stede, og formanden eller næstformanden skal være den ene.

Udebliver et bestyrelsesmedlem uden rimelig grund fra tre på hinanden følgende bestyrelsesmøder, kan bestyrelsen lade en suppleant indtræde i resten af den pågældendes valgperiode.

Klager fra medlemmerne må kun behandles, såfremt de foreligger skriftligt. Såfremt der behandles en klage over et medlem, er bestyrelsen pligtig til at forelægge klagens fulde ordlyd over for det medlem der klages over. I særlige tilfælde kan bestyrelsen tillade, at klagers navn tilbageholdes. Bestyrelsen må ikke behandle anonyme klager.

### **§ 15**

Foreningen forpligtes ved underskrift af formanden (eller i hans fravær af næstformanden) i forbindelse med to andre bestyrelsesmedlemmer.

### **§ 16**

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Regnskabet, der føres med kassebog, skal af kassereren tilstilles revisorerne senest den 15. marts. Regnskabet skal være revideret såvel kritisk som talmæssigt inden den 15. april, således at en ekstrakt med revisorerens påtegning kan sendes til medlemmerne med indkaldelsen til generalforsamling.

### **§ 17**

Af foreningens midler må den kontante kassebeholdning ikke overstige 2000 kr. Overskydende midler indsættes i bank på foreningens navn til bedst mulige forrentning.

På foreningens konti kan kun hæves med både formandens og kassererens underskrifter.

Kassereren må ikke opbevare checks el. lign., der er underskrevet af formanden. Ved udbetalinger leverer kassereren en underskrevet check til formanden, der videregiver checken til modtageren med sin underskrift påført. Kassereren skal hvert kvartal forelægge kontoudtog el. lign., der bekræfter foreningens beholdninger overfor revisorerne.

### **§ 18**

Alle regningskrav på foreningen skal anvises af formanden til betaling.

Alle tilbud til Grundejerforeningen »Ramsbjerggård« skal være skriftlige.

### **§ 19**

Til dækning af de med hvervne som formand, kasserer og sekretær følgende nødvendige udgifter bevilger generalforsamlingen et årligt beløb.

## § 20

Vedrørende bebyggelse m.v. henvises til de for udstykningen generelt gældende servitutter og deklARATIONER; disse vedlægges lovene.

Det er ikke tilladt permanent at opstille containere på parcellerne.

## § 21

Ud over de for udstykningen og de enkelte parceller gældende servitutter, deklARATIONER m.v. skal medlemmerne overholde de af generalforsamlingen fastsatte ordensregler; disse vedlægges lovene. Bestyrelsen har påtaleret for overholdelse af ordensreglerne.

## § 22

Ændring af grundejernes hjemstedsadresse skal snarest meddeles foreningen.

## § 23

Foreningens og medlemmernes værneting er retten i Hillerød.

Nærværende Love og ordensregler er godkendt på Grundejerforening Ramsbjerggaards generalforsamling d 30/5-2021

Underskrevet  
Lars D.Jacobsen  
Formand  
Dato 26/7/2021

Underskrevet  
Susanne Ibsen  
Sekretær  
Dato 21/7-2021

## **Deklaration af 29. september 1964. Tinglyst 16. oktober 1964**

1. Ingen parcel må være mindre end 1600 m<sup>2</sup> eller 4000 al.2
2. Af hensyn til naturskønheden på stedet må trærydning på parcellerne kun finde sted i mindst muligt omfang.
3. Der må ikke på nogen parcel drives erhvervsvirksomhed eller nogen virksomhed der ved røg, støj eller ilde lugt kan virke generende på de omboende eller ved sit udseende virkeskæmmende for naturskønheden. Der må ej heller være svinehold eller holdes høns eller pelsdyr. Den påtaleberettigede skal dog kunne indrømme ret til på enkelte parceller at drive erhvervsvirksomhed, der tjener beboernes forsyning med madvarer, mælk, øl, chokolade, is, turistartikler, badeudstyr el. lign.
4. På hver parcel må der udover udhus og garage kun opføres et beboelseshus til en familie. Såvel beboelsesejendomme som den under punkt 3 nævnte erhvervsvirksomhed skal opføres i sommerhusstil, så de virker mindst muligt forstyrrende på naturskønheden. De opførte bygningers farve skal af samme årsag afpasses efter omgivelserne på stedet, hvor bygningerne er opført. Bygningernes ydervægge skal holdes i jordfarver. Dette gælder dog ikke tag, vindskeder, døre, vinduer, skodder o. lign. Ingen bygning må have mere end en etage over kælder. Stuegulvet må ikke ligge højere end 75 cm. over terrænhøjden på den side af huset, hvor terrænet er højst. I øvrigt skal naturligvis kommunens til enhver tid gældende byggevedtægt samt brandpolitiloven nøje overholdes.
5. Parceller udstykket fra matr.nr. 20a har fuld hegnspligt for så vidt angår skel der støder op til endnu usolgte parceller samt til vej. I forhold til solgte parceller har parceller kun halv hegnspligt. Der må kun hegnes med levende hegn, og hegn ud mod vej eller sti skal plantes mindst 30 cm. fra skel, medens egentlige læhegn skal have en afstand af mindst 1 meter fra skel.
6. Køberne af de enkelte parceller har pligt til at være medlem af en grundejerforening, der stiftes for parceller udstykket for ovennævnte matr. nr. 20 a, Melby by og sogn. Medlemspligten gælder dog naturligvis ikke for endnu usolgte parceller. Medlemmerne er underkastet denne grundejerforenings love og bestemmelser, hvorefter de er pligtige til gennem nævnte grundejerforening i fællesskab med de øvrige parcelejere at deltage i anlæg af veje, vandforsyningsudgifter og tilsvarende øvrige fælles udgifter.
7. Det påhviler hver enkelt grundejer at renholde såvel parcellen som vejarealer. Ukrudtet på parcellen skal slås inden hvert års 1. juli. Hvis dette efter grundejerforeningens skøn ikke finder sted, kan denne lade det fornødne arbejde udføre for vedkommende parcelejers regning. Grundejerforeningen skal være stiftet senest 1/2 år efter at 2/3 af de udstykkede parceller er solgt. Sælger tilskøder efter sin bestemmelse grundejerforeningen det udlagte vejareal. Omkostningerne ved dette skøde, der berigtiges af sælgers sagfører, afholdes af sælgerne. Påtaleberettiget med hensyn til ovennævnte servitutter er såvel sælgerne, eller den ovennævnte grundejerforening når denne har fået skøde på vejene samt Melby sogneråd.
8. Dispensation for ovennævnte servitutter kan ikke meddeles uden sognerådets godkendelse. Servitutterne kan ikke aflyses uden sognerådets samtykke. Med hensyn til de parcellen påhvilende byrder og hæftelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

## **Deklaration af 25. maj 1965. Tinglyst 28. maj 1965**

1. Der skal på parcellerne indlægges vandværksvand.
2. Samtlige parceller må kun anvendes til sommerbeboelse (natophold, kortvarige ferieophold, weekends o. lign.)
3. De 8,00 meter brede veje godkendes med hjørneafskæringer på 5,00 x 5,00 meter. Der oplægges parcellerne 2,38,40,75 45,46,69,70 samt 22,23,76 og 84 en oversigtsservitut på 15,00 x 15,00 m.
4. Samtlige veje skal af sælgeren befæstes i 4,00 bredde med 15 cm bundsten afrettet med singels og lergrus, hvorefter der pålægges 40 kg/m<sup>2</sup> asfalteret stenmateriale. Rabatterne reguleres, pålægges muldjord og tilsås med græs. Inden arbejdet påbegyndes skal vejene planeres efter nærmere forhandling med kommunens ingeniørkontor.
5. Vejen over matr. nr. 4 a Melby by og sogn skal udlægges i 10,00 meters bredde.
6. Udstykning af enkeltparceller kan først anbefales, når vej- samt vandledningsarbejde er udført og godkendt af kommunens ingeniørkontor eller der er stillet depositum som sikkerhed for arbejdets udførelse.
7. Der vil senere af Melby kommune blive udført kloakanlæg, hvortil samtlige parceller har pligt til at slutte til anlægget. Ved bebyggelse før anlæggets fuldførelse gives ikke tilladelse til vandcloset.
8. Deklaration jvf. vedlagte forslag skal tinglyses på arealet inden der gives udstykningstilladelse. Sognerådet kan godkende evt. tilslutning til Birkekærgårdens grundejerforening.
9. Ifølge parcelsalgsloven af 30. juni 1922 har sælgeren pligt til at gøre køberen bekendt med ovenstående betingelser, der begæres tinglyst som deklARATION på matr. nr. 20 a, Melby by og sogn, med respekt af allerede lyste byrder og hæftelser og med påtaleret for Melby kommune, der alene er berettiget til at dispenserer fra den tinglyste deklARATION.