

## **Fortolkning af den tinglyste deklaration for Dyssegårdens Grundejerforening**

Agersø, April 2016

Denne fortolkning af deklarationen for Dyssegårdens Grundejerforening er vedtaget på foreningens Generalforsamling den 23. april 2016 og er en opdatering af den fortolkning der oprindeligt blev vedtaget i 2000.

### **Baggrund:**

Deklarationen for Dyssegårdens Grundejerforening blev udarbejdet i 1965 før udstykningen af sommerhusgrundene og etableringen af Grundejerforeningen. Dengang var grunden en flad mark, hvor det blæste meget, og hvor man fra stamvejen havde frit udsyn over Storebælt. Blandt meget andet var der derfor behov for at sikre en beplantning der både kunne vokse, og som kunne sikre læ.

I dag - mere end 50 år senere - er situationen en anden. Sommerhusområdet er veletableret, grundejerforeningen har fået overstået mange udfordringer, vi har både etableret og nedlagt vores eget vandværk og hvor udfordringen tidligere var at få en beplantning der gav læ, er udfordringen i dag at sikre at den ikke vokser os over hovedet.

I henhold til vedtægterne for Dyssegårdens Grundejerforening §3 punkt C er et af grundejerforeningens formål at "...påse at servitutten (deklarationen) bliver overholdt...". Deklarationen kan kun ændres gennem en tinglysning på alle ejendomme, og det mener grundejerforeningen ikke er berettiget. Imidlertid er der behov for at sikre der er en fælles opfattelse af hvordan Deklarationens ord fra 1965 skal fortolkes i dag hvor situationen er en ganske anden.

Det er grundejerforeningens opfattelse, at tiden på visse områder er løbet fra Deklarationens bestemmelser om indretning, vedligeholdelse og udvikling af foreningens område og de hertil hørende ejendomme. I tilfælde af, at bestyrelsen med hjemmel i Deklarationens eller Vedtægternes bestemmelser om bestyrelsens rettigheder og pligter, skal træffe beslutning i spørgsmål om foreningens anliggender såvel eksternt som internt mellem foreningen og enkeltmedlemmer samt medlemmerne imellem skal bestyrelsen i udførelsen af sine pligter anvende nærværende fortolkning af Deklarationen som vejledning og rettesnor

Der vil løbende være behov for en opdatering af fortolkningen af Deklarationen, med henblik på at sikre at ånden i den bliver overholdt og tilpasset de ændringer der nødvendigvis vil ske i fremtiden

**DEKLARATION  
DYSSEGÅRDENS GRUNDEJERFORENING, AGERSØ**

Underskrevne ejer af ejendommen matr. nr. 8 a af Agersø By og Sogn pålægger herved for mig og efterfølgende ejere af den del af ejendommen, som er omfattet af vedhæftede udstykningsplan, og som ligger nord for den offentlige bivej, følgende servitut:

**§1 Udstykning**

**Stk 1**

Udstykningen af arealet skal ske i overensstemmelse med vedhæftede udstykningsplan

**Stk 2**

Yderligere udstykning m.v. må ikke finde sted, såfremt der derved forekommer parceller på mindre end 1500 m<sup>2</sup> nettoareal (foruden parcellens andel af friarealet)

**§2 Veje, stier og fællesarealer**

**Stk 1**

Veje, vendepladser og stier skal udlægges i overensstemmelse med vedhæftede udstykningsplan og skal uanset arealernes matrikulerede tilhørsforhold stedse udgøre et fællesareal for samtlige af udstykningsplanen omfattede parceller.

*Fortolkning:*

*Stamvejen har en bredde på 10 m, stikvejene 8 m og strandstierne 3 m. Vejene og strandstierne er Grundejerforeningens ejendom. For at biler kan passere hinanden og gående kan gå til side for biler, vil det været påkrævet, at beplantningen stedse beskæres, således at der på hver side af vejbanen er en græsramme på 1 m bredde. Grundejerforeningen sørger for græsslåning på strandstierne.*

**Stk 2**

Det på udstykningsplanens viste fælles forstrandsareal skal uanset dets matrikulære tilhørsforhold stedse udgøre et fællesareal for samtlige parceller. Arealet skal kunne benyttes som et fællesareal til ophold og badning også for eventuelle senere udstykkede sommerhusparceller fra ejendomme øst for matr. nr. 8 a indtil øens nord-sydgående offentlige vej, såfremt de pågældende parcelejere indvilger i at betale en forholdsmæssig del af udgifterne til arealets renholdelse og vedligehold m.v.

*Fortolkning:*

*Grundejerforeningen sørger for, at græsset på fællesarealet bliver slået 1 gang årligt.*

**Stk 3**

På det i nr. 2 omhandlede fælles forstrandsareal må der ikke foretages bebyggelse eller have oplag af nogen art, ligesom camping teltslagning o.lign. ikke er tilladt. Arealet skal henligge som naturgrund.

*Fortolkning:*

*"Naturgrund" fortolkes sådan, at arealet er tilsået med græs og slås 1 gang årligt jf. § 2 stk. 2. Mindre både med påført husnummer kan placeres umiddelbart ovenfor klinten.*

#### **Stk 4**

**Parkering på de i nr. 1 omhandlede veje, vendepladser og stier eller på det i nr. 2 omhandlede fælles forstrandsareal må ikke finde sted**

#### *Fortolkning:*

*I henhold til §3 stk. 3 skal der for hver parcel være 2 p-pladser. Har man gæster må der, når de 2 p-pladser er optaget, parkeres langs stikvejen, dog således at naboer altid kan komme ind i deres indkørsler. Der må ikke parkeres på stamvejen Digevej.*

#### **Stk 5**

**Med forbehold for sognerådets beføjelser i medfør af lovgivning om private veje bestemmer grundejerforeningen, hvornår og hvordan og i hvilken udstrækning vejene, vendepladserne og stierne skal anlægges (befæstes)**

### **§3 Benyttelse**

#### **Stk 1**

**På arealet må kun opføres bebyggelse, der alene anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april til 30. september og uden for dette tidsrum kun til kortvarige ferieophold, weekends o.lign., samt til sådanne bebyggelse hørende garager eller carports og sædvanlige udhuse**

#### **Stk 2**

**På parcellerne må der ikke drives nogen form for næringsvej (heller ikke pensionatsvirksomhed) eller haves oplag af nogen art. Der må ikke anbringes nogen form for reklamering.**

#### **Stk 3**

**På hver bebygget sommerhusparcel skal der indrettes parkeringsplads i - garage, carport eller uden overdækning - for mindst 2 biler.**

### **§4 Bebyggelsens omfang og placering**

#### **Stk 1**

**På hver parcel må der kun opføres eet beboelseshus (sommerhus), som kan være mindst 30 m<sup>2</sup> stort med evt. tilhørende garage og udhus, og hvert beboelseshus må kun indrettes til beboelse for een familie. Grundejerforeningen kan dog tillade, at der på en parcel opføres en enkelt gæstehytte el. lign.**

#### **Stk 2**

**Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,10 beregnet efter byggelovgivningens bestemmelser om beregning af udnyttelsesgrad**

#### **Stk 3**

**Ethvert sommerhus skal holdes mindst 5 m fra naboskel, mindst 5 m fra skel mod vej og vendeplads og mindst 3,5 m fra skel mod sti.**

#### **Stk 4**

**Garager, udhuse o. lign. mindre bygninger må uanset lempeligere forskrifter i byggelovgivningen ikke uden grundejerforeningens samtykke anbringes nærmere naboskel og skel mod sti end 3,5 m og må ikke anbringes nærmere skel mod vej og vendeplads end 5 m**

#### *Fortolkning:*

*Bestemmelserne i Bygningsreglementet om mindsteafstand til skel skal under alle omstændigheder være overholdt.*

*Deklarationens krav til mindsteafstand til skel er i store træk svarende til kravene i Bygningsreglementet, men på et punkt er kravene i deklARATIONEN strengere. Det gælder kravet om mindsteafstand til naboskel og*

*skel mod sti, som i deklARATIONEN er 3,5 m. I Bygningsreglementet kan mindsteafstandskravet på det område derimod på visse betingelser gå helt ned til 2,5 m. Deklarationens krav om mindsteafstand til skel skal som udgangspunkt altid følges.*

*I helt særlige tilfælde, hvor der er en rigtig god begrundelse, f.eks. hvor en carport, et skur eller lign. i praksis ikke kan placeres på grunden, uden at kravene om mindsteafstand til naboskel og skel mod sti fraviges, vil bestyrelsen som udgangspunkt se positivt på at give samtykke hertil.*

*Det betyder i praksis, at mindsteafstandskravet til naboskel og skel mod sti vil kunne ændres fra 3,5 m helt ned til 2,5 m, som er mindsteafstandskravet efter Bygningsreglementet.*

*Samtykket vil normalt kun blive givet, hvis naboen er indforstået.*

#### **Stk 5**

**Bygninger med tag af strå eller andet let antændeligt materiale skal dog holdes mindst 10 fra naboskel**

### **§5 Bebyggelsens udformning**

#### **Stk 1**

**Bygninger må ikke opføres med mere end een etage, og højden fra terræn til den linje, hvor ydervæg og tagflade mødes, må ikke overstige 3 m.**

*Fortolkning: Med henblik på at bevare områdets udseende henstilles det at højden på tagryggen holdes på niveau med den nuværende bebyggelse.*

#### **Stk 2**

**Tage må ikke have en hældning på mere end 50 grader. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.**

#### **Stk 3**

**Bygningernes ydre dele, herunder taget, skal fremtræde i farver der er dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra di sienna, umbra, engelskrødt, italiensrødt og dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt eller sort. Til døre o. lign. mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes. Uden tilladelse fra grundejerforeningen må der til udvendige bygningssider ikke anvendes brugte materialer**

#### **Stk 4**

**Sokler skal holdes sorte (asfalteret eller tjæret) eller udføres i facadernes materiale.**

*Fortolkning: Der vil ikke blive påtalt noget vedr. soklernes materialer eller farver*

#### **Stk 5**

**Opstilling af beboelsesvogne, skurvogne o.lign. er ikke tilladt, selvom de ombygges.**

### **§6 Vandforsyning og bortledning af spildevand**

#### **Stk 1**

**Anden form for vandforsyning end gennem et fælles vandforsyningsanlæg må ikke finde sted.**

#### **Stk 2**

**Anden form for spildevandsafledning end gennem et fælles kloaksystem med rensningsanlæg må ikke finde sted.**

#### **Stk 3**

Enhver parcelejer er pligtig til at bidrage forholdsmæssigt til etablering, drift og vedligeholdelse af det fælles vandforsyningsanlæg og det fælles kloakanlæg. Etableringsudgifter fordeles efter antallet af parceller anført på vedhæftede udstykningsplan, medens drift- og vedligeholdelsesudgifter fordeles efter antal husstande. Hus installationer og stikledninger til hovedledninger betales fuldtud af den enkelte parcelejer

*Fortolkning: Dette er ikke relevant, da driften af vandværket er overgået til Agersø Vandværk*

#### **Stk 4**

**Anlæggets etablering, drift og vedligeholdelse forestås af grundejerforeningen**

*Fortolkning: Dette er ikke relevant, da Grundejerforeningen siden 2012 har været tilsluttet Agersø Vandværk*

### **§7 Hegning**

#### **Stk 1**

Enhver parcelejer har pligt til at foretage beplantning i og langs skel i overensstemmelse med bestemmelserne i denne paragraf. Beplantningens art foreskrives af grundejerforeningen. Der må ikke uden grundejerforeningens tilladelse ske ændring i denne beplantning.

*Fortolkning:*

*Bestemmelsen i denne § er i 1965 skrevet med henblik på at skabe læ i området. I dag er situationen som nævnt i indledningen en anden. I den udstrækning naboerne kan blive enige om beplantning i fællesskel, vil Grundejerforeningen jf. 3. punktum, ikke have indvendinger herimod.*

*For så vidt angår "beplantningens art" er denne i de fleste tilfælde foretaget op igennem 1970'erne og grundejerforeningen føler ikke man i dag kan blande sig i hvorvidt der er plantet buske, træer, hyben eller andet. For så vidt angår "beplantningens højde" henviser grundejerforeningen til Hegnsloven, der gælder både faste og levende hegn, og som foreskriver at i tilfælde af uenighed må hegn i skel ikke være over 1,80 - 2,00 m højt.*

#### **Stk 2**

**Langs skel mod veje og vendepladser skal foretages beplantning i 2 a 3 rækker, alene afbrudt af fornødne indkørsler til parcellerne.**

*Fortolkning:*

*Grundejerne i første række behøver ikke at plante ved skellet mod fællesarealet.*

#### **Stk 3**

**Langs skel mod nabogrund og sti skal på hver parcel foretages beplantning i 2 rækker**

#### **Stk 4**

**Grundenes grænser må kun angives ved dyrehegn eller glat hegnstråd på stolper, og højden af dette hegn må ikke overstige 1 meter.**

### **§8 Beplantning iøvrigt**

#### **Stk 1**

**Ved beplantning af parcellerne er parcelejerne i øvrigt forpligtet til at iagttage de forskrifter, påbud eller forbud, som grundejerforeningen måtte give til bevaring af området som et naturområde uden villahavepræg. Poppel, elm og høje nåletræer bør undgås.**

*Fortolkning:*

*Høje træer, det vil sige træer, hvis krone rager mere end 8 m op over jorden er som udgangspunkt ikke tilladt, medmindre træerne ikke er til gene for naboer og omkringliggende ejendomme. Grundejerforeningen agter i øvrigt at fortolke bestemmelsen om at bevare området som et naturområde bredt, således at normal*

pryd- og anden beplantning samt bede på den enkelte grund også vil være forenelig med definitionen af naturområde uden villahavepræg

## **Stk 2**

**Grundejerforeningen kan påbyde træfældning eller beskæring, hvor en beplantning er til ulempe for naboer eller andre, herunder ved indskrænkning i udsigtsforholdene.**

*Fortolkning:*

*Grundejerforeningen er overordnet af den opfattelse, at eventuelle problemer omkring beplantningens type, højde og placering bedst løses imellem naboer, der jo skal bo op og ned af hinanden i mange år.*

*Grundejerforeningens medlemmer opfordres derfor til at være bevidste om, hvor meget egen beplantning skygger, forhindrer udsigt eller på andre måder generer naboerne, samt at tage hensyn hertil både for så vidt angår eksisterende beplantning samt for ny beplantning. Således skal Deklarationens bestemmelse i §8, stk. 1, om at undgå høje træer efterleves ligesom de generelle retningslinjer i hegnsloven skal respekteres.*

*Set i lyset af områdets generelle beplantning opfordres grundejerne til gradvist enten kraftigt at beskære eller at fælde høje træer, såfremt disse er til gene for naboer og omkringliggende ejendomme, og erstatte disse med buske og anden form for lavere beplantning.*

*Vi skal alle kunne nyde vores ophold i sommerhusområdet, så naboer opfordres til at tale sammen om beplantningen og at tage videst muligt hensyn til hinanden. Mange problemer kan løses gennem dialog og gensidig forståelse for hinandens situationer.*

*Såfremt naboer og beboere i omkringliggende ejendomme ikke kan nå til enighed med ejeren af den ejendom, hvorpå de høje træer står, på trods af forsøg herpå igennem dialog, vil grundejerforeningens bestyrelse på opfordring af en forurettet part besigtige træerne med henblik på at vurdere, om generne fra de høje træer for naboer og/eller omkringliggende ejendomme er så indlysende, at ejeren af træerne skal pålægges at beskære eller helt fjerne træerne i henhold til bemyndigelsen i denne §8, stk 2.*

*Grundejerforeningen vil her tage udgangspunkt i deklARATIONENS bestemmelse om, at høje træer bør udgås, såfremt de er til gene for de omkringliggende ejendomme med hensyn til lys og udsigt. Det er grundejerforeningens håb og klare forventning, at en sådan udgang på en konflikt omkring bevoksningen vil være undtagelsen frem for regelen.*

## **Stk 3**

**Enhver parcelejer er pligtig at tåle og forholdsmæssigt bidrage til, at grundejerforeningen lader hele det af denne deklARATION omfattede område beså med græs.**

## **§9 Grundejerforeningen**

### **Stk 1**

**Samtlige ejere af parceller indenfor det af deklARATIONEN omfattede område er pligtige at være medlem af en grundejerforening, som skal oprettes, så snart sælgeren, Agersø sogneråd eller Sorø Amtsråd kræver det, og senest når alle parceller ifølge vedhæftede udstykningsplan er solgt.**

### **Stk 2**

**Grundejerforeningen kan kun ophæves med samtykke fra bygningsmyndigheden, for tiden Sorø Amtsråd**

### **Stk 3**

**Grundejerforeningen skal omgående udarbejde en vedtægt, som skal tilsendes sognerådet og amtsrådet. Eventuelle senere ændringer i vedtægten skal ligeledes meddeles sognerådet og amtsrådet.**

### **Stk 4**

Til grundejerforeningens generalforsamlinger skal Agersø sogneråd til varsles og kunne lade sig repræsentere af en eller flere personer, der dog ikke har stemmeret.

#### Stk 5

Grundejerforeningen skal ledes af en bestyrelse på mindst 3 medlemmer. En af Agersø sogneråd udpeget person skal have adgang til at deltage i bestyrelsens møder

#### Stk 6

I det omfang, hvori vej-, vendeplads- og stiarealer samt det fælles forstrandsareal matrikuleres særskilt, har grundejerforeningen såvel ret til uden vederlag som pligt til at tage skøde på disse arealer.

#### Stk 7

Grundejerforeningens opgaver fremgår bla. af denne deklarations §§6-8 og består i øvrigt i at varetage medlemmernes fælles interesser, bla. ved etablering af en fælles renovationsordning, når dette skønnes påkrævet eller hensigtsmæssigt, og tilvejebringelse af elforsyning efter principperne i §6, nr. 3.

#### Stk 8

Ethvert medlem af grundejerforeningen er pligtig inden 30 dage efter påkrav at betale de beløb, der pålignes ham.

#### Stk 9

Det skal være muligt for grundejerforeningen efter nærmere bestemmelser herom i vedtægten at beslutte en udvidelse af foreningens geografiske område, således at foreningen kan komme til at omfatte også andre sommerhusgrunde på Agersø. Grundejerforeningen kan herved betinge sig, at er af de nye medlemmer indbetales et passende beløb til foreningen (eventuelt til fordeling blandt foreningens hidtidige medlemmer) som verdelag for andel i de goder, der er tilvejebragt ved foreningens virksomhed, og som ved deres medlemsskab tilflyder dem.

### §10 Ordensbestemmelser

#### Stk 1

Parcellerne skal holdes i ordentlig, ren og ryddelig stand.

#### Stk 2

Støjende adfærd til ulempe for de omboende er ikke tilladt. Radio, grammofon, fjernsyn, båndoptager el. lign med højttaler forsynede apparater samt musikinstrumenter må kun benyttes indendørs.

#### *Fortolkning:*

*Med henblik på at sikre roen i området og ikke at genere naboer henstilles det at brug af støjende haveredskaber samt græsslåning i perioden fra 1. April til 1. Oktober ikke sker før kl 9:00 og efter kl 18:00 samt mellem kl 12:00 og 14:00.*

#### Stk 3

Ud over hunde og katte må der ikke holdes dyr, der opholder sig udendørs.

#### *Fortolkning:*

*Hunde skal i henhold til Lov om Naturbeskyttelse i perioden 1. April til 30. September føres i snor både i udstykningen, på fællesarealet og på stranden. I perioden 1. Oktober til 31. Marts må hunde løbe frit på fællesarealet, når en af ejerens familie/bekendte/lejere er på fællesarealet, hvorimod ejerne ikke på noget tidspunkt må lade hundene løbe ind på andres grunde.*

*Generelt må hundenes adfærd og gøen ikke være til gene for naboerne.*

#### Stk 4

Færdsel på vejen med motordrevne køretøjer er alene tilladt, når det sker med egentlig færdselsmæssigt formål.

### § 11 Dispensationer og påtaleret

#### Stk 1

Indtil grundejerforeningen er dannet, tilkommer påtaleretten i henhold til denne deklaration sælgeren, hver enkelt parcelejer, Agersø sogneråd og Sorø amtsråd. Når grundejerforeningen er dannet, overgår påtaleretten uden videre til grundejerforeningens bestyrelse, Agersø sogneråd og den stedlige bygningsmyndighed, for tiden Sorø amtsråd, hver for sig eller i forening.

#### Stk 2

Overtrædes deklarationens bestemmelser, og bringes forholdene ikke inde for en nærmere angivet frist i overensstemmelse med bestemmelserne, er den påtaleberettigede berettiget til at lade de nødvendige arbejder udføre for ejerens regning.

#### Stk 3

Dispensationer fra denne deklaration kan meddeles, når dispensationen er forenelig med hensynet til at opretholde karakteren af det sommerhusområde, som det ved servitutten tilstræbes at skabe.

Dispensationer fra deklarationens §§1-6 meddeles af den stedlige bygningsmyndighed, for tiden Sorø amtsråd, og kan kun meddeles, når grundejerforeningens bestyrelse indstiller dispensationen. Dispensationer fra deklarationen kan i øvrigt meddeles af grundejerforeningens bestyrelse.

### §12 Tinglysning

Denne deklaration tinglyses som servitutstiftende på ejendommen med matr. nr. 8 a af Agersø by og sogn. Med hensyn til hæftelser og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Agersø, den 22. september 1965  
sign. Fr. Møller