



Sorø Kommunes forståelse og administration af deklaration af 9. juli 1966 (for området "Tuelsborg Villapark")

Forord

I juli 1966 blev der indgået en aftale mellem Sorø Kommune, Fredningsnævnet for Sorø Amt og den daværende ejer af matr. 16a, 17a og 18de Lille Ladegård Hovedgård, grosserer E.P. Madsen, om udstykning af arealet, anlæg af veje mv., bebyggelse, benyttelse og hegn, grundejerforening, friareal og påtaleret. Aftalen blev udformet i en deklaration, der er tinglyst på samtlige parceller i grundejerforeningens område, og som derfor – sammen med den gældende lovgivning – danner rammen for områdets udseende mv.

Siden juli 1966 er en del af grundejerforeningens område blevet ommatrikuleret, visse dele af den oprindeligt fastsatte anvendelse af området (bl.a. planerne om rækkehus og butikscenter) er opgivet, og der er sket en betydelig udvikling af byggematerialer mv. Ligeledes er dele af deklaration igennem årene ikke blevet håndhævet. Hertil kommer, at området i det store og hele nu er udbygget.

Proces

På baggrund af ovenstående er Grundejerforeningen Tuelsborg Villapark (ved bestyrelsen) i 2019 gået i dialog med Sorø Kommune, Fagcenter Teknik, Miljø og Drift, med henblik på at få en fælles forståelse af den gældende deklarations bestemmelser.

Nærværende skriv afspejler således Fagcenter Teknik, Miljø og Drifts forståelse og administration af gældende deklaration af 9. juli 1966 jf. planlovens § 43.

Behandling af ansøgninger

Det er stadig deklaration af 9. juli 1966, der er gældende for området "Tuelsborg Villapark". *Hvis man ønsker at gennemføre byggearbejder, der er i strid med deklarationen, kræver det stadig tilladelse fra kommunen.* Nærværende skriv erstatter ikke en tilladelse.

Nærværende "Forståelse og administration af gældende deklaration" er istedet en rettesnor til grundejer for, på hvilket niveau kommunen med forbud (eller påbud, hvis arbejdet er udført) vil sikre overholdelse af deklarationen jf. planlovens § 43. Kommunen skal i hvert enkelt tilfælde lave en konkret vurdering.

Nærværende "Forståelse og administration af gældende deklaration" er ligeledes en rettesnor til grundejer for, hvornår Sorø Kommune og/eller Grundejerforeningen Tuelsborg Villapark vil benytte deres påtaleret, jf. deklarationens § 6.

Den overordnede hensigt med den gældende deklaration

Deklarationen har først og fremmest til formål at sikre, at hele området fremstår med et ensartet præg og med en bebyggelse af høj kvalitet.

Det er væsentligt at fastholde deklarationens krav til farver og materialer, der anvendes til bygningerne, for at opretholde områdets ensartede præg.

Læsevejledning

Rød tekst i kolonnen "Gældende deklaration" er fortolket med *kursiv* tekst i kolonnen "Forståelse og administration af gældende deklaration".

Sort tekst i kolonnen "Gældende deklaration" håndhæves således stadig i praksis.

Gældende deklaration	Forståelse og administration af gældende deklaration
<p>Matr. Nr 16a, 17a og 18de Lille Ladegård Hovedgård under Sorø Købstads Jorder, deklarerer hermed med virkning for mig og efterfølgende ejere af ejendommen eller parceller heraf, følgende bestemmelser:</p>	<p><i>Bestemmelserne er gældende for matrikler jf. "Kortbilag A – Kort over området" til nærværende aftale.</i></p>
<p>§ 1 Udstykning Ejendommens udstykning til boligformål mv. skal foretages i overensstemmelse med vedhæftede af landinspektørerne Emil Krog og Erik H. Petersen den 14. januar 1964 udarbejdede forslag til udstykningsplan. Dog kan Sorø kommunalbestyrelse tillade ændringer i planen for så vidt angår parcellerne 1 – 36 inkl. og 59 – 125 inkl.</p>	<p><i>Området er udstykket. Evt. yderligere udstykning skal tage udgangspunkt i de oprindelige kortbilag (se Kortbilag 1 og 2) samt gældende lovgivning.</i></p>
<p>§ 2 Veje, stier og byggelinier m.v. Veje og stier på arealet skal udlægges i overensstemmelse med den vedhæftede plan, og med de på planen angivne mindstebredder. Ved vejtilslutning skal udføres hjørneafskæring, således at grundlinjerne i den ligebenede afskårne trekant bliver mindst 5 m. Detailplanen for anlæg af vejene skal forud godkendes af Sorø kommunalbestyrelse, og vejanlæg skal udføres efter reglerne i den til enhver til gældende bygge- og vejlovgivning. I forbindelse med anlæg af vejene pålægges der de enkelte parceller pligt til at tåle evt. vejskråninger på parcelarealet, hvor afgravning eller påfyldning i vejba-</p>	

nen medfører dette.

Langs vejene fastlægges byggelinjer på 10 m fra vejmidte, som skal respekteres ved fremtidig bebyggelse. På hjørnegrunde dannes byggelinjen af de to vejes normale byggelinjer og af en skrålinje, der er bestemt ved, at den skærer de to vejes fremtidige kørebane-kanter – i en afstand af 15 m fra disses skæringspunkt. Foruden ovennævnte vejbyggelinjer fastsættes der på **parcellerne 37 – 58 inkl.** en byggelinje mod Tuel Sø på 23 m fra vejskel, således at der på disse parceller kun må bebygges i det område, der er beliggende mellem 5 m og 23 m fra vejskel, og således at bebyggelse ikke må ske nærmere Tuel Sø end ca. 95 m.

For **parcellerne 53 og 54** betragtes skel mod sti i denne forbindelse som vejskel, og for parcel 58's vedkommende betragtes skellet mod 59 som vejskel. Endvidere pålægges der specielt på parcel 65 en byggelinje på 12 m fra skellet mod parcel 64 for at sikre, at der evt. senere vil kunne gennemføres en vejtilslutning mellem denne byggelinje og skellet mellem parcel 64 og 65 til fordel for matr.nr. 15 og 16d smst. Enhver nuværende og fremtidig ejer af hjørneparceller er pligtig at respektere eventuelle særlige deklarationer om oversigtsarealer, som Sorø kommunalbestyrelse af hensyn til trafikforholdene måtte forlange. Såfremt etablering af overkørsler medfører merudgift ved vejanlægget, skal denne udgift dækkes særskilt af vedkommende lodsejer, og såfremt overkørslen ønskes etableret efter vejanlæggets udførelse, vil alle udgifter til etableringen være at afholde af lodsejeren. Overkørsler skal udføres efter kommunalbestyrelsens forskrifter.

§ 3 Bebyggelse, benyttelse og hegn

Enhver bebyggelse, der opføres på arealet, skal nøje overholde bestemmelserne i **bygningsvedtægten for Sorø Købstad og bygningsreglementet for Købstæderne og Landet.**

A. Villabebyggelse

a) På de på den vedhæftede plan viste **parceller 37 – 125** må kun opføres villabebyggelse.

b) Der må således på hver parcel kun opføres én fritliggende beboelsesbygning, indrettet til helårsbeboelse, samt én dertil hørende garagebygning, som må indeholde et redskabsrum. Garagen skal opføres i samme farver og materialer som beboelseshuset. (**tilføjelse**)

Parcellerne 37 – 58 inkl. svarer til matrikelnumre 17d, 17e, 17f, 17g, 17h, 17i, 17k, 17l, 17m, 17n, 17o, 17p, 17q, 17r, 17s, 17t, 17u, 17v, 17x, 17y og 17z.

Parcellerne 53 og 54 svarer til matrikelnumrene 17t og 17u.

gældende deklaration samt det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Matrikler jf. "Kortbilag A – Kort over området".

Tilføjelse: Der må på hver parcel ligeledes opføres sekundære bygninger (såsom udhus, skur, drivhus, overdækning mv.). Størrelse, placering mv. udføres iht. gældende bygningsreglement. Udseende udføres iht.

c) Bygningerne skal placeres parallelt med et af parcel-
lens skel **og med hovedlængderetning mod Tuel Sø**.
Beboelsesbygninger må ikke placeres nærmere end
2,5 m mod naboskel.

d) Stuegulv i beboelseshuset må maksimalt ligge 30
cm over eksisterende terræn. Ved denne definition
beregnes det eksisterende terræn som beliggende i
middelkote af det bebyggede areal.
På stærkt skrående arealer, hvor det kan være hen-
sigtsmæssigt at indbygge en underetage eller at bygge
i forskudt plan, kan middelkoten beregnes afsnitsvis,
ligesom bestemmelsen om maksimalhøjden, 30 cm
over terræn for stuegulv, kan overskrides, såfremt
kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde finder det
rimeligt under hensyn til bebyggelsens udformning. I
beboelseshuset må i øvrigt indrettes den til beboerens
behov fornødne kælder.

e) På de på den vedhæftede plan viste **parceller 39 –
56** inkl. skal bygningerne opføres med fladt tag (built
up).

f) På **parcellerne 37 og 38 samt 57 – 70** inkl. må bebo-
elseshuset opføres med høj rejsning (45 grader tag-
hældning) og udnyttet tagetage.

g) På de øvrige parceller 71 – 125 inkl. må beboelses-
huset opføres med fladt tag (built up) eller med en
taghældning på indtil 20 grader.
Hvor built up tag anvendes, skal sternlinjen være van-
dret.

h) I de tilfælde, hvor taget ikke udføres helt fladt (built
up), men med hældning efter ovennævnte bestem-
melser, skal taget udføres som rygningstag uden af-
valmning.

**Til tagmateriale må ikke anvendes bølgeplader af blik,
aluminium eller lign.**

Eternitskifer og eternitbølgeplader må kun anvendes i
blåsorte farver.

Tagpap må kun anvendes til flade tage (built up).

i) Bygningernes ydervægge skal opføres i gule teglsten,
eller i grå huggede kalksten, eller hvidmalede teglsten,
eller hvidmalede kalksten. **(tilføjelse)**
Der må anvendes ydervægselementer, som dog skal
være hvide.

nærværende fortolkningsaftale.

Kravet vedr. hovedlængderetning håndhæves ikke.

*Parcellerne 39 – 56 inkl. svarer til matrikelnumre 17f,
17g, 17h, 17i, 17k, 17l, 17m, 17n, 17o, 17p, 17q, 17r,
17s, 17t, 17u, 17v og 17x.*

*Parcellerne 37 og 38 samt 57 – 70 svarer til matri-
kelnumre 17d, 17e, 17y, 17z, 17æ, 17ø, 17aa, 17ab,
17ac, 17ad, 17ae, 17af, 17ag og 17ah.*

*På beboelsesbygninger med hældende tag skal tagma-
terialet i udseende, herunder farve- og materialevalg
tilpasses det eksisterende område.*

*Tilføjelse: Ydervægge på alle bygninger skal fremstå i
nuancerne gul, hvid eller grå.
På matrikler vest for Borgvej må ydervægge fremstå i*

Træpartier samt vindueselementer med brystningsplader skal være naturfarvede, sortbejdsede, eller hvidmalede.

Andre farver på ydervægge, herunder evt. brystningspartier, må kun anvendes efter forud indhentet skriftlig tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

j) På hver parcel skal der reserveres en **6 m lang** holdeplads for én personvogn.

Opføres garage eller carport, skal holdepladsen ligge mellem denne og vejen, eller ved siden af denne. Garagen (**tilføjelse**) må ikke ligge nærmere vejskel end 5 m.

Ved indsendelse af andragende om byggetilladelse skal der på beliggenhedsplanen gøres rede for fremtidig garageplacering på ejendommen. Garager skal opføres med built up tag, såfremt garagen ikke sammenbygges med hovedhuset.

Garage må tidligst opføres i forbindelse med beboelsesbygningen, **og lysthuse, udhuse og sommerhuse må ingensinde opføres på parcellerne.**

k) Parcellerne må kun benyttes til beboelse, Dog skal det være beboerne tilladt at have privatkontor, atelier, konsultationsværelse, tegnestue og lign., når dette efter kommunalbestyrelsens skøn kan ske, uden at ejendommens karakter brydes i forholdet til beboelseskvarteret, samt at det ikke medfører ulemper for de omboende. (**tilføjelse**)

Værelsesudlejning må kun foretages i nøje overensstemmelse med lejeloven.

l) Der må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse oprettes sanatorier, sygehjem, klinikker, pensionater, lærlinge hjem eller klublejligheder.

Der må ikke drives vognmandsforretning fra parcellerne, og parcelejerne, beboerne, eller evt. lejere forpligter sig til ikke at parkere last-, omnibus-, flytte- eller større fragtbiler over længere tidsrum på parcellerne eller ud for disse, ligesom enhver parkering over længere tidsrum af andet motorkøretøj el. lign. skal ske på parcellerne, i garage eller på dertil indrettet plads. Ud over de ovennævnte erhverv gælder, at der forud skal indhentes tilladelse fra Sorø Kommunalbestyrelse i hvert enkelt tilfælde. (**tilføjelse**)

m) De ubebyggede dele af parcellerne skal anlægges og vedligeholdes som haver.

På parcellerne må ikke findes sammenhængende bevoksninger eller store træer, der ved skygge eller grå-

røde tegl.

Kravet om længde på holdeplads håndhæves ikke, størrelsen af holdepladsen indgår i byggemyndighedens helhedsvurdering.

Tilføjelse: og andre sekundære bygninger

Der må opføres sekundær bebyggelse jf. forståelse og administration af bestemmelse 3A litra b). Hvis sekundær bebyggelse kræver byggetilladelse jf. gældende bygningsreglement ansøges til Sorø Kommune. Bebyggelsens udformning og udseende skal bidrage til, at hele kvarteret fremtræder med et ensartet præg.

Tilføjelse: Der må ikke opsættes reklameskilte, banner og reklameflag.

Tilføjelse: Parkering på offentlige veje reguleres i Lov om Offentlige veje og Færdselsloven.

dighed kan blive til væsentlig gene og ulempe for naboerne.

På parcellerne må ikke findes møddinger eller haves oplag, der er ildelugtende, eller som kan virke skæmmende. Dyrehold, bortset fra hund el. kat, er forbudt. Der må ikke indrettes dyreklinikker eller kenneler. Ubebyggede parceller skal holdes fri for ukrudt.

Parcellerne skal efter bebyggelse holdes hegned. Både mod vej og naboskel skal anvendes levende hegn, der må ikke overstige 170 cm. Disse hegn kan af de påtaleberettigede kræves gennemført ensartet.

Beplantninger må ikke dække nogen del af vejarealet. Hække skal således plantes min. 30 cm fra vejskel. Fritvoksende hegnsplanter skal plantes tilsvarende længere inde på grunden.

Mod naboskel skal det på mindre strækninger til afskærmningsformål tillades at anvende hegn af naturtræ eller afbarkede rafter, der sortbejdsede svarende til det øvrige træværk på huset. I så fald skal hegned vedligeholdes i den farve.

Højden må ikke overstige 1,70 m.

(tilføjelse – bestemmelse tinglyst maj 1969)

I skellene mod Tuel Sø skal plantes fritvoksende hegn af *Cratagus crusgalli* (Hanesporetjørn), hvori der iblandes andre tjørnearter.

Til eventuelle støttemure ved terrænspring må kun anvendes (tilføjelse) plantesten eller teglmur, hvor denne kan indgå i naturlig forbindelse med bygningsfacaderne.

B. Rækkehusbebyggelse.

På de på den vedhæftede plan viste parceller 2 – 36 inkl. må kun opføres rækkehuse.

Husene skal udføres efter et samlet projekt, men kan dog opføres gruppevis inden for de blokke, der er naturligt adskilt af veje og stier på den vedhæftede plan. Rækkehusene må udføres med kælder og opføres med udnyttet tagetage.

Taghældningen skal for hele rækkehusbebyggelsen være 45 grader, såfremt husene opføres med udnyttet tagetage. For bebyggelsens benyttelse og hegn på disse rækkehusparceller gælder i øvrigt de bestemmelser, der er fastsat for villabebyggelse.

C. Butikcenter.

På den vedhæftede plan viste parcel 1 må kun opføres én samlet blok med butikker i stueetage samt lejlighe-

Hvis en parcel hegnes mod vej, naboskel eller skel mod fællesarealet, skal der anvendes levende hegn, som ikke må overstige 170 cm.

Beplantninger langs skel mod fællesarealet må ikke dække nogen del af dette areal.

Nogle naboparceller har dobbelt indkørsel (koteletskafter). Der må ikke opsættes hegn mellem to sådanne indkørsler.

Krav om hanesporetjørn håndhæves ikke. Der stilles ikke krav til specifik type af beplantning.

Tilføjelse: træ,

Håndhæves ikke, ej heller i tilfælde af brand.

Håndhæves ikke, ej heller i tilfælde af brand.

<p>der på 1ste sal, evt. med udnyttet tagetage og med kælder til lagerbrug. Ved endelig projektering skal der anlægges en smidig til- og frakørsel samt gives plads for rigelig parkering, således som antydnet på den vedhæftede plan.</p>	
<p>§4. Grundejerforening Ejerne af de på den vedhæftede plan viste rækkehus- og villaparceller</p> <p>er pligtige til at være medlemmer af en grundejerforening, og er underkastet denne forenings love og bestemmelser. Medlemmerne er pligtige til gennem foreningen i fællesskab at deltage i udgifter ved anlæg og vedligeholdelse af private veje og stier i området, samt andre fællesudgifter. Grundejerforeningens tilgodehavende kan sikres ved pant. Som ejer af hovedejendommen er jeg, grosserer E.P. Madsen, kun pligtig til at være medlem af grundejerforeningen med parceller, efterhånden som jeg bygger disse. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 20 parceller er bebygget eller videresolgt af mig.</p>	<p><i>Matrikler (parceller) i deklarationens område jf. "Kortbilag A – Kort over området"</i></p> <p><i>Grundejerforeningen Tuelsborg Villapark</i></p> <p><i>Ikke relevant, da området er udstykket og bebygget.</i></p>
<p>§5. Friareal Det på den vedhæftede plan med grøn farve fremhævede areal skal bevares som friareal. Der må ikke opsættes hegn i grænsen mod Sorø Akademi's ejendom, Tuel Sø, ligesom der ikke må foretages skiltning, der forbyder adgang for spadserende langs søbredden. Grundejerforeningen er pligtig til at renholde friarealet for henkastet affald.</p>	<p><i>"Kortbilag A – Kort over området"</i></p> <p><i>Det præciseres, at grundejerforeningen er pligtig til at renholde friarealer for affald generelt.</i></p>
<p>§6. Påtaleret Nærværende deklaration begæres tinglyst på matr.nr. 16a, 17a og 18de Lille Ladegård Hovedgård under Sorø Købstads Jorder, med påtaleret for Sorø kommunalbestyrelse. Kommunalbestyrelsen kan med bindende virkning for samtlige parcelejere indrømme mindre betydende lempelser i foranstående bestemmelser, såfremt disse lempelser er forenelige med den karakter, som nærværende deklaration tilsigter at give kvarteret, og såfremt lempelserne ikke er til gene for de omboende. For så vidt angår arealet beliggende inden for 95 m fra</p>	<p><i>Matrikelnumre og områdeafgrænsning fremgår af "Kortbilag A – Kort over området"</i></p>

<p>søbredden tilkommer påtaleretten endvidere fredningsplanudvalget for Sorø og Præstø amter. Dispensation mht. afstand til naboskel kan dog ikke indrømmes uden naboens skriftlige samtykke.</p> <p>Påtaleberettiget over for bestemmelserne i nærværende deklaration er endvidere undertegnede grosserer E.P.Madsen, Frederiksberg Alle 13 A, København V. eller den, til hvem han ved tinglyst påtegning til nærværende deklaration overdrager sin påtaleret. Senest efter endt bebyggelse skal den i nærværende §6, stk. 4, omtalte påtaleret overdrages til grundejerforeningen ved tinglyst påtegning til denne deklaration.</p>	<p><i>Fredningsnævnet for Vestsjælland. I dette tilfælde er Sorø Kommune myndighed (søbeskyttelseslinjen).</i></p> <p><i>Påtaleretten er overdraget fra E.P Madsen til Grundejerforeningen Tuelsborg Villapark jf. tinglyst tillæg af den 13. maj 1981.</i></p>
<p>Dato den 24/5 1966</p> <p>Som ejer af matr.nr. 16a, 17a og 18de Lille Ladegård Hovedgård sign. E.P. Madsen</p> <p>I medfør af §4, stk. 7 i Byggelov for Købstæderne og Landet, lov nr. 246 af 10/6 1960, meddeles herved samtykke til tinglysning af foranstående deklaration. Sorø Kommunalbestyrelse, den 10/6 1966 Sorø Byråd, sign. M.A. Carlsen/Grønholt Pedersen</p> <p>I overensstemmelse med kendelse afsagt den 14. januar 1966 af fredningsnævnet for Sorø amt godkendes foranstående deklaration hermed. 29. juni 1966 Fredningsnævnet for Sorø Amt, Slagelse sign. Dyreborg</p> <p>Tinglyst den 9. juli 1966.</p>	

Y-2 Høj

Beslilling
Kortnr.

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

mtr. nr. 16^a, 17^a og 18^{de} Lille Ladegård Hovedgård under Sorø Købstads Jorder
attesteres herved. Hellerup d. 7/7 1966 Navn: Erik Holten Landinspektør

Justitsministeriets genpartskalkuleret. Til kort.

Jensen & Kjeldsen A/S



Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

Kortbilag 1 – Oprindeligt matrikelkort, tinglyst den 14. januar 1964.
 Kortbilaget viser byggefelter på grunde mod Tuel Sø, oprindelig plan for udstykninger samt fælles friarealer (med grønt).

S0025286S_25_A_381
A00346145A_88307885



Y-2104

Besligningsformular

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

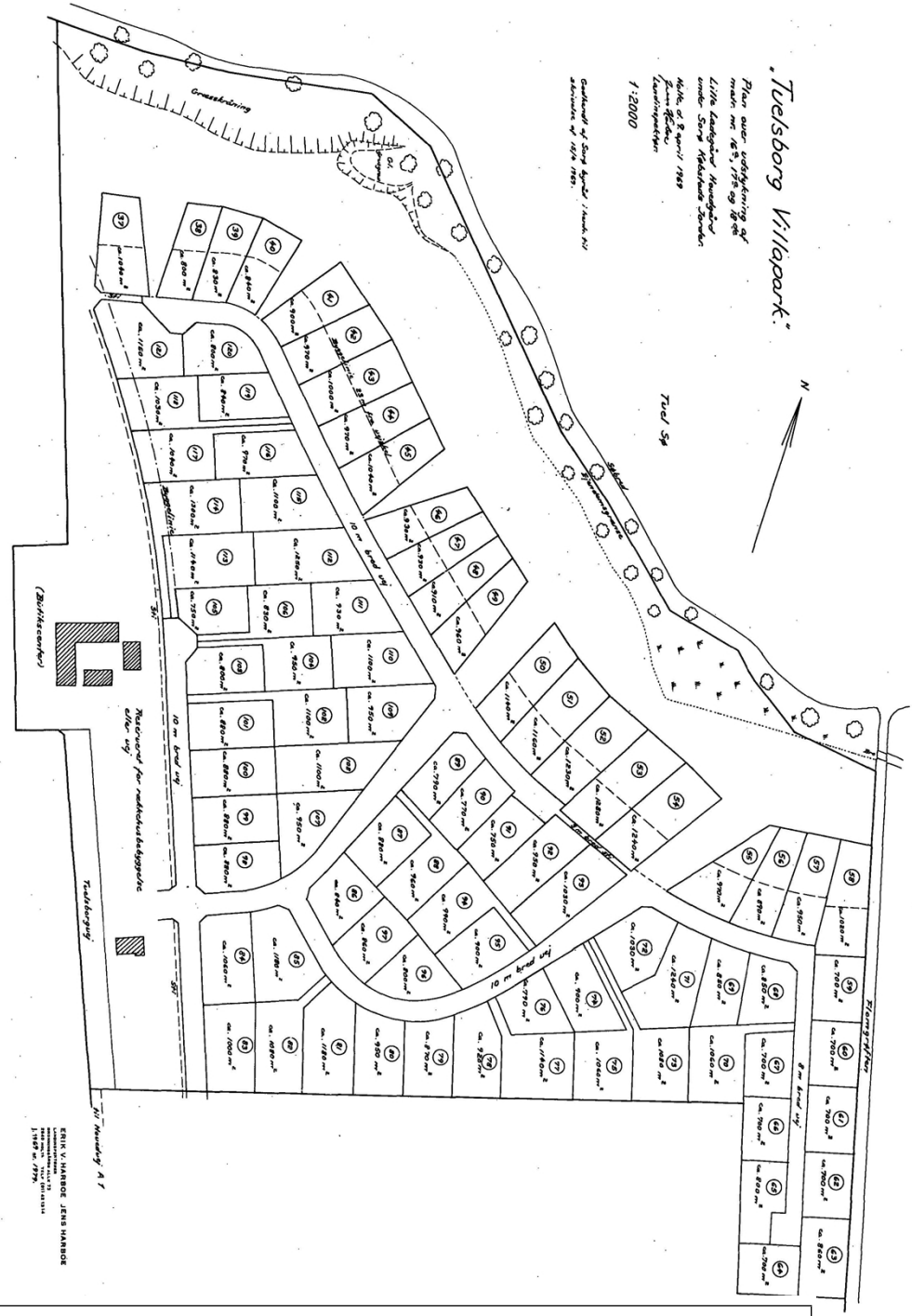
mtr. nr. 16^a, 17^a og 18^a de Lille Lade - gård Hovegård

attesteres herved. Holte d. 8/5 1969

Navn: Jørgen Rasmussen

Justitsministeriets genpartskalender. Til kort.

Jensen & Kjeldsen A/S



Akt: Skab nr. (indføres af domstolens kontor)

Kortbilag 2 – Revideret kortbilag, tinglyst den 9. april 1969.

Kortbilaget viser byggefelter på grunde mod Tuel Sø samt ændret udstykning i forbindelse med de droppede planer om rækkehusbebyggelse.



Kortbilag A – Kort over området.

Kortbilaget viser området anno 2019 (med rødt) med eksisterende udstykninger, matrikelnumre samt fælles friareal (med grønt).

