



Velkommen til Tuelsborg

Vi byder velkommen til området
og håber, at I bliver glade for at bo her.

Læs mere om grundejerforeningen på
www.tuelsborgvillapark.dk
hvor der også er et link til Facebook gruppen.

Venlig hilsen

fra bestyrelsen i grundejerforeningen

Hvis der skal foretages ændringer på din
ejendom, så er det vigtigt, at du har kendskab
til de aftaler, der er om valg af materialer,
farver osv.

Det kan du læse om i denne folder.
Det anbefales at rådføre sig med Grundejer-
foreningens bestyrelse inden en om- eller
tilbygning.

Dengang og nu

I juli 1966 blev der indgået en aftale mellem Sorø Kommune, Fredningsnævnet for Sorø Amt og den daværende ejer af matr. 16^a, 17^a og 18^{de} Lille Ladegård Hovedgård, 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 rækkehuse og butikscenter) er opgivet, og der er sket en betydelig udvikling af byggematerialer mv. Hertil kommer, at området nu er fuldt udbygget.

Der er nu behov for en ny forståelse af nogle af deklarationens bestemmelser.

Nærværende aftale er indgået mellem Sorø Kommune og Grundejerforeningen Tuelsborg Villapark og er udtryk for en sådan ny forståelse.

Forhold, der ikke er kommenteret på de følgende sider (bl.a. bestemmelserne vedrørende veje og byggelinjer), er fortsat reguleret af den oprindelige deklaration, som findes på hjemmesiden.

Den overordnede hensigt med deklarationen

Deklarationen har først og fremmest til formål at sikre, at hele området fremstår med et ensartet præg og med en bebyggelse af høj kvalitet. Der er således forholdsvis snævre rammer for de materialer og farver, der må anvendes til tage og ydervægge, og der er fastsat præcise bestemmelser for hegn og beplantninger. Det er derudover bestemt, at parcellerne i det store og hele kun må benyttes til beboelse, og der må således ikke opføres udhuse og lignende bortset fra garager og carporte.

Deklarationen i praksis

a) Bebyggelsernes udseende

På de 97 parceller i Grundejerforeningens område må der kun opføres villabebyggelse, indrettet til helårsbeboelse.

Bygningerne skal placeres parallelt med parcellens skel, og beboelsesbygningerne må ikke placeres nærmere end 2,5 m mod naboskel.

Det er væsentligt for områdets ensartede præg at fastholde deklARATIONENS krav til de farver og materialer, der anvendes til bygningerne. Ydervægge på beboelsesbygninger og garager/carporte skal derfor være gule, hvide, røde eller grå. De skal opføres af teglsten eller kalksten, men der kan i stedet anvendes tilsvarende ydervægselementer, som er filtset med hvid eller grå mørtel.

Træpartier skal være naturfarvede, sorte eller hvide.

På parcellerne Tuelsøvej 18–44 og Søsbovej 15-19, der har skel mod Tuelsø, skal bygningerne opføres med fladt tag. På parcellerne Tuelsøvej 46–48 og Søsbovej 21–43 må beboelseshuset opføres med høj rejsning (45° taghældning) og udnyttet tagetage. På de øvrige parceller må beboelseshuset opføres med fladt tag og vandret sternlinje eller med en taghældning på indtil 20°.

På beboelsesbygninger med hældende tag skal tagmaterialet være tegl, eternitskifer, eternitbølgeplader eller andre materialer af tilsvarende udseende.

Tagpap må kun anvendes til flade tage.

b) Bebyggelsernes benyttelse

Parcellerne må kun benyttes til beboelse. Det er dog tilladt beboerne at have privatkontor og lignende, såfremt det ikke bryder ejendommens karakter i forhold til beboelseskvarteret, og at det ikke medfører ulemper for de omkringboende. Der må således ikke opsættes reklameskilte og lignende. Der må ikke drives vognmandsforretning fra parcellerne.

c) Udhuse mv.

Garager, udhuse og skure skal overholde gældende regler for sekundært byggeri. De skal opføres af glas (drivhuse) eller af sådanne materialer og med sådanne farver, at de harmonerer med beboelsehuset på parcellen og dermed bidrager til områdets ensartede præg. Deklarationens krav vedr. holdeplads på parcellerne håndhæves ikke. Mht. parkering henvises til Færdselsloven og Politivedtægten.

d) Beplantning af parcellerne

Hvis en parcel hegnes mod vej, naboskel eller skel mod fællesarealet, skal der anvendes levende hegn.

Beplantninger i skel mod fællesarealet må ikke dække nogen del af dette areal. Deklarationens krav om hanesporetjørn håndhæves ikke.

e) Fællesareal

Grundejerforeningen har i samarbejde med Stiftelsen Sorø Akademi fastlagt et antal udsigtsglimer mellem fællesarealet og Tuelsø. Disse glimer vedligeholdes af Grundejerforeningen efter aftale med Stiftelsen med respekt for gældende regler herfor og efter beslutning om områdets helhedspræg på foreningens generalforsamling.

f) Påtaleret

Sorø Kommune og Grundejerforeningen Tuelsborg Villapark har begge påtaleret over for bestemmelserne i deklARATIONEN, og begge parter kan indrømme mindre betydende lempelser i bestemmelserne, hvis det efter en nabohøring vurderes, at disse lempelser ikke er til gene for de omboende.

Når et medlem af grundejerforeningen forelægger et spørgsmål vedrørende forhold, der reguleres af deklARATIONEN, for Sorø Kommune, inddrager kommunen grundejerforeningens bestyrelse i sagsbehandlingen.