

Udkast til ændret deklaration for ejendommene på Thorsvej

Udarbejdet efter aftale mellem Klyngehusenes Grundejerforening og Sorø Kommune

Gade og hus nr.: Thorsvej

Udkast til DEKLARATION

••

Sorø kommune deklarerer herved for kommunen og efterfølgende ejere af nedennævnte parceller af Lyngby og sogn:

8av, 8ax, 8ay, 8az, 8aæ, 8aø, 8ba, 8bb, 8bc, 8bd, 8be, 8bf, 8bg, 8bh, 8bi, 8bk, 8bl, 8bm, 8bn, 8bo, 8bp, 8bq, 8br, 8bs, 8bt, 8bu, 8bv, 8bx, 8by, 8bz, 8bæ, 8bø, 8ca, 8cb, 8cc, 8cd, 8ce, 8cf, 8cg, 8ch, 8ci, 8ck, 8cl, 8cm, (ny matrikel) Lyngby og sogn.

1. Udstykning: Parcellen må ikke yderligere udstykkes uden tilladelse fra Sorø Kommune.

2. Parcellens benyttelse:

På parcellen må kun opføres én beboelsesbygning med tilhørende højst 2 garager/carporte med plads til i alt 2 bilpladser. Ubebyggede arealer, der ikke benyttes som gårdsplads eller lignende, skal anvendes og vedligeholdes som have.

Fra overtagesdagen påhviler det køberen ved slåning e.l. at hindre, at ukrudtsfrø spredes til naboparcellerne.

På parcellerne må ikke findes sådan beplantning, der ved skygge for sol eller udsigt eller ved grådighed kan blive til væsentlige ulemper for naboerne.

På ejendommen må ikke drives handel, vognmandsvirksomhed, fabrik, værksted eller indrettes oplagsplads. Der må endvidere ikke drives nogen art af virksomhed, der ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunens skøn er til gene for de omboende. Det skal dog være tilladt at drive sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når det efter kommunens skøn kan ske, uden at ejendommens præg af beboelsesejendom forandres, eller kvarterets præg af boligkvarter brydes.

Eventuel erhvervsmæssig skiltning skal godkendes af kommunen.

3. Fællesarealer: De grønne områder - udenfor de enkelte parceller - overdrages til/ejes af Klyngehusenes Grundejerforening - den nærmere afgrænsning fremgår af matrikelkort nr. XX.

Hver parcel har i byggeretlig henseende en ideel andel på 470 m² af de grønne områder.

Fællesarealerne vedligeholdes af grundejerforeningen, der opkræver udgiften hertil hos de enkelte grundejere – herunder udgiften til administration af ordningen.

Udgiften til vedligeholdelse fordeles ligeligt på samtlige grunde.

Ved en grundejers manglende indbetaling af vedligeholdelsesbidraget kan vedligeholdelsesbidraget inddrives af Sorø Kommune.

Ved kommunens inddrivelse af vedligeholdelsesbidraget, tilfalder inkassogebyrer og andre inkassoomkostninger kommunen.

4. Bygningernes udformning og udstrækning:

a. Bygningernes samlede bygningsareal, inkl. boliger, garager, carporte, udestuer, skure, udhuse, hønsehuse, overdækkede terrasser og lign. bygninger, må ikke overstige 226 m² (evt. fradrag i det til enhver tid gældende bygningsreglement for småbygninger er ikke gældende).

På parcellen må der dog yderligere opføres drivhus og/eller legehuse på maksimalt 20 m² i alt. Legehuse må maksimalt være 1,8 m i højden.

b. Ingen bygning må opføres med mere end én etage. For parceller i grupperne A og B tillades dog udnyttet tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn til overkant på øverste etageadskillelse.

c. Enhver bygning (fx. boliger, garager, carporte, udestuer, skure, udhuse, hønsehuse, overdækkede terrasser og lignende bygninger) skal holdes indenfor de på vedlagte rids viste byggezoner.

For afstand til skel for ovennævnte bygninger gælder følgende:

Mod fællesarealer og vej: Mindst 1,5 m.

Mod naboparcel: Mindst 2,5 m.

Ved fælles bebyggelsesplan for flere ejendomme kan byrådet tillade bygningerne sammenbygget over skel.

Garager, carporte, udestuer, skure, udhuse, hønsehuse, overdækkede terrasser og lignende bygninger, der opfylder kravene i det til enhver tid gældende bygningsreglement kan dog opføres i en afstand af 1,5 m fra skel indenfor byggezone.

Ved ansøgning om byggetilladelse skal der gøres rede for placeringsmulighed for garage eller carport, uanset at en sådan ikke opføres straks.

Drivhuse og legehuse er undtaget fra bestemmelserne om placering indenfor byggezonen. Dog skal de opføres i en afstand af 1,5 m mod skel til nabo.

- d. Ydre bygningssider samt tage og sokler skal fremtræde i farver dannet af jordfarverne (okker, terradisienna, umbra, engelskrødt, italienskrødt, do-denkop) eller hvidt, sort eller ved nævnte farvers blanding.

Højst 1/3 af hovedhusets ydervægge, ekskl. glasarealer og gavltrekanter, må opføres som udvendig trækonstruktion eller lignende. Ydervægge på hovedhuset skal i øvrigt opføres som blank mur af teglsten, kalksandsten, bloksten eller lignende. Bygninger i afsnit B og E kan filtses eller pudses under forudsætning af, at farvekravet opfyldes.

- e. For de enkelte grupper gælder følgende bestemmelser om facadefarve, tagform og tagbeklædning for hovedhuset:

<u>Afsnit</u>	<u>Facader</u>	<u>Tagfald</u>	<u>Tagdækning</u>
A	Røde tegl	40-45°	Rødt pladetag, røde teglsten eller brunengoberede teglsten
B	Hvide	40-45°	Sorte eller sortgrå tagflader
C og D	Gule tegl	20-25°	Sorte eller sortgrå tagflader
E	Hvide	20-25°	Sorte eller sortgrå tagflader

Ingen tagmaterialer må være reflekterende (maksimal glansværdi på 10)

- f. Garager og carporte skal udføres med saddeltag med hældning som hovedhuset eller med fladt tag.

5. Hegn: Samtlige parceller skal i skel afgrænses af beplantning bortset fra en åbning (max 3 m) mod det grønne fællesareal samt en udkørsel fra parcellen (max 6 m). Hegnsplantning må støttes af trådhegn på indersiden, der ikke må have større højde end beplantningen – dog højst 1,2 m.

6. Parkering og overkørsler: Det er ikke tilladt at parkere køretøjer på over 3.500 kg på parcellerne eller at parkere på fællesarealerne. Gæsteparkering henvises til de afmærkede parkeringspladser.

Overkørsler placeret på offentligt vejareal anlægges og vedligeholdes af kommunen.

7. Fjernvarme m.v.: Der pålægges samtlige parceller pligt til at lade bygningerne opvarme ved fjernvarme, idet kommunen har sikret forsyningen ved opførelse af fjernvarmecentral, udførelse af hovedledninger og stik til 1,0 m ind på hver parcel. Udgiften hertil er indregnet i grundprisen i det omfang det fremgår af salgsvilkårene.

Alternative og bæredygtige energikilder er tilladt som supplerende energikilde i henhold til gældende regler. Anlæggene tilpasses og placeres harmonisk til bygningernes arkitektur og bebyggelsesstruktur i øvrigt samt det omkringliggende landskab.

8. Antenne m.v.: Antenner, parabolantenner, master og lignende skal være skærmet med beplantning og ikke være synlige fra offentlige veje, stier, naboer eller fællesarealer og skal godkendes af Sorø kommune.

9. Grundejerforening: Grundejerne er forpligtet til at være medlem af Klyngehusenes Grundejerforening.

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Sorø Kommune, hvorefter grundejeren er forpligtet til at underkaste sig vedtægternes bestemmelser.

10. Påtaleret, lempelser og fortolkning: Påtaleret overfor denne deklaration har Sorø Kommune. Kommunen kan meddele sådanne mindre lempelser og afvigelser, som den finder foreneligt med kvarterets karakter, og som ikke kan være til væsentlig gene for de omboende.

Alle spørgsmål om servitutternes fortolkning afgøres af Sorø Kommune, hvis fortolkning grundejerne er pligtige at underkaste sig.

Nærværende deklaration tinglyses servitutstiftende på parcellerne.

Nærværende servitutter er godkendt af Sorø byråd i møde den ?