

Matr.nr. 16^a, 17^a og 18^{de}
Lille Ladegård Hovedgård
under Sorø Købstads Jorder.

D E K L A R A T I O N

Undertegnede ejer af ejendommen matr.nr. 16^a, 17^a og 18^{de} Lille Hovedgård under Sorø Købstads Jorder, deklarerer hermed med virkning for mig og efterfølgende ejere af ejendommen eller parceller heraf, følgende bestemmelser:

§ 1.

Udstykning.

Ejendommens udstykning til boligformål m.v. skal foretages i overensstemmelse med vedhæftede af landinspektørerne Emil Krog & Erik H. Petersen den 14. 1. 1964 udarbejdede forslag til udstykningsplan.

Dog kan Sorø kommunalbestyrelse tillade ændringer i planen for så vidt angår parcellerne 1 - 36 incl. og 59 - 125 incl.

§ 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 grundlinierne 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 tid 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 vejbanen medfører dette.

Langs vejene fastlægges byggelinier på 10 m fra vejmidte, som skal respekteres ved fremtidig bebyggelse.

På hjørnegrunde dannes byggelinien af de to vejes normale byggelinier og af en skrålinie, der er bestemt ved, at den skærer de to vejes fremtidige kørebanekanter - i en afstand af 15 m fra disses skæringspunkt.

Foruden ovennævnte vejbyggelinier fastsættes der på parcellerne 37 - 58 incl. en byggelinie mod Tuel Sø på 23 m fra vejskel, således at der på disse parceller kun må bygges 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 pc. nr. 65 en byggelinie på 12 m fra skellet mod pc.nr. 64 for at sikre, at der evt. senere vil kunne gennemføres en vejtilslutning mellem denne byggelinie og skellet mellem pc. 64 og 65 til fordel for matr.nr. 15 og 16^d 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 een fritliggende beboelsesbygning, indrettet til helårsbeboelse, samt een dertil hørende garagebygning, som må indeholde et redskaberum. Garagen skal opføres i samme farver og materialer som beboelseshuset.
- c) Bygningerne skal placeres parallelt med et af parcellens 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 skrånende arealer, hvor det kan være hensigtsmæssigt at indbygge en underetage eller at bygge i forskudt plan, kan middelkoten beregnes afsnitsvis, ligesom bestemmelsen om maximalhøjden, 30 cm over terræn

for stuegulv, kan overskrides såfremt kommunalbestyrelsen i hver enkelt tilfælde finder det rimeligt under hensyn til bebyggelsens udformning.

I beboelseshuset må iøvrigt indrettes den til beboerens behov fornødne kælder.

- e) På de på den vedhæftede plan viste parceller 39 - 56 incl. skal bygningerne opføres med fladt tag (built up).
- f) På parcellerne 37 og 38 samt 57 - 70 incl. må beboelseshuset opføres med høj rejstning (45 grader taghældning) og udnyttet tagetage.
- g) På de øvrige parceller 71 - 125 incl. må beboelseshuset opføres med fladt tag (built up) eller med en taghældning på indtil 20°.

Hvor built up tag anvendes, skal sternlinien være vandret.

- h) I de tilfælde, hvor taget ikke udføres helt fladt (built up) men med hældning efter ovennævnte bestemmelser, skal tages udføres som rygningstag uden afvalming.

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 kalksandsten, eller hvidmalede teglsten, eller hvidmalede kalksandsten.

Der må anvendes ydervægselementer, som dog skal være hvide.

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

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

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

Opføres garage eller carport skal holdepladsen ligge mellem denne og vejen, eller ved siden af denne. Garagen 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 opførelse af 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.

Værelsesudlejning må kun foretages i nøje overensstemmelse med lejeloven.

- 1) Der må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse oprettes sanatorier, sygehjem, klinikker, pensionater, lærlingehjem 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 motor-køretøj el. lign. skal ske på parcellerne, i garage eller på dertil indrettet plads.

Udover de ovenomtalte erhverv gælder, at der forud skal indhentes tilladelse fra Sorø kommunalbestyrelse i hvert enkelt tilfælde.

- 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 grådighed kan blive til væsentlig gene og ulempe for naboerne.

På parcellerne må ikke findes møddinger eller haves oplag, der er ilde-lugtende 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 hegnet. Både mod vej og naboskel skal anvendes levende hegn, der ikke må 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 kan det på mindre strækninger til afskærmningsformål tillades at anvende hegn af naturtræ eller afbarkede rafter, der er sortbejdsede svarende til det øvrige træværk på huset. I så fald skal hegnet vedligeholdes i denne farve. Højden må ikke overstige 1,70 m.

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

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

B.

Rækkehusbebyggelse.

På de på den vedhæftede plan viste parceller 2 - 36 incl. må kun opføres rækkehuse.

Husene skal udføres efter et samlet projekt, men kan dog opføres gruppevis indenfor 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 iøvrigt de bestemmelser, der er fastsat for villabebyggelse.

C.

Butikscenter.

På den vedhæftede plan viste parcel 1 må kun opføres een samlet blok med butikker i stueetage samt lejligheder 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.

§ 4.

Grundejerforening.

Ejerne af de på den vedhæftede plan viste rækkehus- og villaparceller 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 bebygger disse.

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 20 parceller er bebygget eller videresolgt af mig.

§ 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.

§ 6.

PÅTALERET

Nærværende deklaration begæres tinglyst på matr.nr. 16^a, 17^a og 18^{de} Lille Ladegaard Hovedgaard 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.

Dispensation m.h.t. afstand til naboskel kan dog ikke indrømmes uden naboens skriftlige samtykke.

Påtaleberettiget overfor 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. 3 omtalte påtaleret overdrages til grundejerforeningen ved tinglyst påtegning til denne deklaration.

Dato den

Som ejer af matr.nr. 16^a, 17^a og 18^{de}
Lille Ladegård Hovedgård.

.....

I medfør § 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 1964.

T I L L Æ G

til deklaration på matr.nr. 16a, 17a og 18de Lille Ladegård Hovedgård under Sorø købstads jorder, kaldet Tuelsborg.

I en af landinspektørerne Erik V. Harboe og Jens Harboe den 9. april 1969 udarbejdet plan, godkendt af Sorø byråd den 15. april 1969, er der foretaget en ændring af den af landinspektørerne Emil Krogh og Erik H. Petersen den 14. januar 1964 udarbejdede udstykningsplan, således at planerne nu kun omfatter 121 grunde.

Ændringen omfatter de i den oprindelige udstykningsplan som nr. 71 - 125 betegnede villaparceller samt en del af de som nr. 2 - 36 betegnede rækkehusparceller. I den nye plan er denne del af udstykningsarealet betegnet som parcel nr. 71-121 incl., der kun må anvendes til villabebyggelse i overensstemmelse med deklarationens § 3 A.

Den i deklarationen under punkt 3 B nævnte rækkehusbebyggelse parcel nr. 2-36 i den oprindelige udstykningsplan - som i den af landinspektørerne Harboe udarbejdede, af byrådet godkendte plan er reserveret til vej, respektive rækkehusbebyggelse - kan under hensyntagen til arealets størrelse og udformning kun gennemføres i reduceret omfang, hvorom nærmere udstykningsplan senere vil blive udarbejdet.

Et eventuelt restareal, hvor rækkehusbebyggelse ikke kan gennemføres, eller eventuelt hele arealet forbeholdes med kommunalbestyrelsens godkendelse udstykket i villaparceller.

I landinspektørerne Harboes plan af 9. april 1969 er for nogle af parcellerne benyttet dobbelte indkørsler - koteletskafter - i sammenlagt 6,0 m.s bredde. Det er forbudt ejerne af disse grunde at opsætte hegn mellem de to indkørsler.

Iøvrigt forbliver deklarationen uændret.

København, den 30. 4. 1969.