

Matr. nr. 1ⁱ
Neder Holluf by, Fraugde

DEKLARATION

Undertegnede Jens P. Koch & Co. A/S, Odense deklarerer hermed for sig selv og fremtidige ejere a ejendommen matr. nr. I i Neder Holluf by, Fraugde samt parceller heraf:

Afsnit 1.

OMRÅDETS ANVENDELSE

1.1

Området må kun anvendes til center-/boligformål.

Indenfor området skal opføres og indrettes bebyggelse til erhverv (serviceformål) som f.eks.: Kontorer, butikker, restauranter, klinikker, offentlige formål, mødelokaler o.lign., som Odense byråd skønner naturligt kan indpasses i et servicecenter af nærværende karakter.

Byrådet kan efter godkendelse i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til, at der indrettes et mindre værksted eller lignende, såfremt dette har tilknytning til et erhverv, der drives efter de foranstående bestemmelser.

1.2.

På hver ejendom er det tilladt at opføre og indrette een bolig for een familie, når denne beboes af enten indehaveren, bestyreren eller anden i virksomheden ansat person.

1.3.

Der udlægges fællesarealer til parkerings-, adgangs- torveplads og opholdsformål m.m. som vist på vedhæftede kortbilag. På disse arealer er det tilladt at etablere skilte, der fungerer som kollektiv reklame for hele deklarationsområdet eller dele heraf, når dette sker efter godkendelse fra Odense byråd, og den i afsnit 9 anførte centerforening.

Afsnit 2.

UDSTYKNINGER INDENFOR DEKLARATIONSOMRÅDET

2.1.

Udstykninger indenfor deklarationsområdet skal i princippet ske som vist på vedhæftede kortbilag.

2.2.

To eller flere parceller vil kunne sammenlægges og udstykkes i et større antal enheder, såfremt vilkårene i afsnit 5.2. tilgodeses.

Afsnit 3.

VEJ, STI OG PARKERINGSFORHOLD

3.1.

Der udlægges areal til veje med bredde og beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag.

3.2.

Det på parcellerne udlagte vejareal anlægges på foranledning af den lodsejer, hvis ejendom omfatter vejudlægget.

Anlægget skal udføres i materialer og i en form, som er beskrevet i et projekt, der udarbejdes af Jens P. Koch & Co. A/S, og som skal godkendes af Odense byråd.

3.3.

De udlagte private fællesveje, såvel hvad der er udlagt på de enkelte ejendomme som det indenfor det øvrige deklarationsområde, skal være offentligt tilgængelige, som et led i den daglige drift af området som erhvervsområde.

3.4.

Kundeparkering og lignende i forbindelse med de på ejendommene værende erhvervsvirksomhed der, skal ske på de parkeringsarealer, der indrettes på fællesarealer mellem erhvervsområdet og Hollufgårdsvej.

Det er tilladt indenfor byggeområdet på den enkelte ejendom at indrette op til to parkeringspladser, der må anvendes af køretøjer på op til 3.500 kg totalvægt, når disse anvendes i forbindelse med enten den daglige drift af erhvervsvirksomheden eller i forbindelse med en eventuel bolig på ejendommen.

Afsnit 4.

TEKNISK FORSYNING

4.1.

Ejendommenes ejere forpligter sig til at aftage fjernvarme fra Odense magistrats 5. afd. Fjernvarmeforsyningen.

Denne pligt er gældende 20 år fra parcellen overdrages fra den oprindelige bygherre.

Fjernvarmeleveringen sker på de til enhver tid af Odense kommune vedtagne bestemmelser og tariffer.

Fjernvarmeforsyningen har ret til at overdrage sine rettigheder og forpligtelser vedrørende fjernvarmeforsyningen i nævnte område til et selskab, hvis dette i henhold til kontrakt mellem Odense magistrats 5. afd. og selskabet får overdraget varmedistribueringen.

4.2.

Enhver lodsejer indenfor deklarationsområdet er pligtig til mod fuld retableringspligt at tåle, at afløbs- og forsyningsledninger med tilhørende anlæg for kloak, vand, elektricitet, telefon, fjernvarme, antenne m.v. om fornødent af tekniske grunde føres over ejendommene eller gennem anlæg i bebyggelsen til forsyning af anden mands ejendom.

Denne bestemmelse gælder såvel de i forbindelse med byggemodningen og opførelsen af bebyggelsen etablerede ledninger, som senere ledninger der måtte blive nødvendige. I sidstnævnte tilfælde mod erstatning for forvoldt skade på beplantning og øvrige anlægsarbejder.

4.3

Ledningerne skal henligge uforstyrrede, og de dertil berettigede skal til enhver tid have adgang til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder mod fornøden retablering

4.4.

Der må ikke i det fri forefindes antenner af nogen art på eller ved de enkelte ejendomme, dog kan der med godkendelse fra administrator af det indenfor området værende fællesantenneanlæg tillades mindre antenneanlæg, såfremt disse etableres som et led i driften af den på ejendommen værende erhvervsvirksomhed.

4.5.

Fællesanlæg skal i det omfang de ikke fornyes og vedligeholdes af forsyningselskaber eller Offentlige myndigheder fornyes, ren- og vedligeholdes på foranledning af de grundejere, der betjenes af det pågældende anlæg, idet udgifterne hertil fordeles mellem brugerne med lige andele.

Afsnit 5.

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

5.1.

På vedhæftede kortbilag er der i hver parcel anført et bebyggelseskema, som angiver følgende:

- A - højst tilladeligt etageareal
- B - højst tilladeligt etageantal
- C - foreskreven taghældning

Bebyggelse må kun opføres indenfor det på kortbilaget anførte byggeområde og kun i det omfang, som forannævnte bebyggelseskema for hver ejendom angiver.

Den primære bebyggelse på de enkelte ejendomme skal opføres med en taghældning i forhold til det vandrette plan på 45°.

Tagkonstruktionen kan dog opføres med en mindre taghældning, såfremt den pågældende bygning har en bredde, der set i relation til taghældningen giver en bygningshøjde i forhold til det omliggende terrænniveau, der overstiger 7,50 m.

Taghældningen må da nedsættes til en vinkelværdi der vil medføre en bygningshøjde på 7,50 m

På de efter stk. 1.3. udlagte arealer og på de udlagte vejarealer kan indrettes mindre bygningsværker såsom telefonbokse, læskure, udstillingsmontrer og lignende, når dette sker i

forbindelse med enten områdets kollektive drift eller i forbindelse med de på ejendommene værende erhvervsvirksomheder.

Opførelse og placering af disse bygningsværker skal godkendes af den i afsnit 9 anførte centerforening, som administrerer deklaraionsområdet.

5.2.

To eller flere parceller vil kunne sammenlægges og anvendes i et større antal enheder under forudsætning - af, at summen af det bebyggede areal på de nye enheder ikke overstiger summen af de værdier for etageareal, som er angivet på vedlagte rids for de parceller som ændres.

I tilfælde af en sådan ændring af parcelantallet fordeles det bebyggede areal på de nye enheder efter princippet, den nye parcells grundareal i forhold til de oprindelige parcellers samlede grundareal.

5.3.

Der er på vedlagte tinglysningsrids på hver ejendom anført en facadelinje, som den primære bebyggelse på den enkelte ejendom skal placeres i.

5.4.

Indenfor deklaraionsområdet kan der tillades opført bebyggelse i vej-, sti- og naboeskel i en højde op til 7,5 m og således at sammenskæring mellem tagflade (ved spærfod) og ydervæg ikke må have en højde der overstiger 3,5 m over ejendommens eget terræn.

5.5.

Fællesgavle, der er beliggende over skel, må hverken helt eller delvis fjernes, forhøjes eller på anden måde ændres uden tilladelse fra bygningsmyndigheden og uden at ejerne af de pågældende ejendomme er enige herom.

5.6.

Ved opførelse af bebyggelse på de enkelte ejendomme, skal tegninger og materialebeskrivelse forelægges den i afsnit 9 nævnte centerforening til godkendelse for så vidt angår bebyggelsens ydre præg og udformning. Indtil denne forening er oprettet varetages denne administration af den oprindelige grundsælger Jens P. Koch & Co. A/S.

Afsnit 6.

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

6.1.

Skiltning og reklamering på de enkelte ejendomme må finde sted, når det har forbindelse med en af de i stk. I. anførte erhvervsvirksomheder, og når det sker efter aftale med den i afsnit 9 anførte centerforening.

Det er ikke tilladt at etablere reklamer og lysskilte eller lignende hvis højde overstiger overkanten af tagkonstruktionen på de enkelte ejendomme.

6.2.

Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes på tagfladerne. På den del af en bygnings tagflade som evt. indrettes til energibesparende foranstaltninger (solfangere o.lign.) kan dog med bygningsmyndighedens tilladelse i hvert enkelt tilfælde anvendes blanke og

reflekterende materialer, ligesom det kan tillades, at disse materialer anvendes på mindre bygningsværker (carport o.lign.), såfremt tagfladen efter bygningsmyndighedens skøn er inddækket på en sådan måde, at den ikke er til gene for de omboende.

Afsnit 7.

HEGN, BEPLANTNING, UBEBYGGEDE AREALER OG FÆLLES FRIAREALER

7.1.

Fællesarealerne indenfor deklarationsområdet overdrages den i afsnit 9 anførte centerforening, som forpligtes til stedse at vedligeholde arealerne således de har en funktion, der tilgodeser de indenfor deklarationsområdet værende erhvervsvirksomheder.

7.2.

Lodsejere indenfor deklarationsområdet er pligtige til at ren- og vedligeholde deres ubebyggede arealer, have, parkeringspladser og lignende på en sådan måde, at kvarterets præg af en helhed tilgodeses.

7.3.

I tilfælde, hvor der i forbindelse med de i stk. 1.1. anførte erhvervsvirksomheder indrettes udvendige depoter, oplagspladser eller lignende, skal ejeren af den pågældende ejendom etablere et fast hegn af træ eller mursten omkring det areal, der anvendes til foranstående formål.

Hegnet skal udføres efter retningslinjer som angivet i stk. 5.6., ligesom det skal have en højde af mindst 1,6 m.

7.4.

Lodsejerne indenfor deklarationsområdet har fuld hegnspligt mod offentlig ejede arealer, samt mod samtlige vej-, sti- og fællesarealer.

7.5.

Terrænreguleringer må kun foretages med tilladelse fra bygningsmyndigheden.

Terrænreguleringer på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 1,0 m kan dog finde sted uden bygningsmyndighedens tilladelse.

Afsnit 8.

GRUNDEJERFORENING

8.1.

Den til enhver tid værende ejer af ejendomme, der er omfattet af nærværende deklaration, er pligtig til at være medlem af grundejerforeningen HOLLUF PILE, der er oprettet i henhold til deklarationer for de tilstødende boligområder.

Afsnit 9.

CENTERFORENING

9.1.

Centerforening for deklarationsområdet etableres ved den oprindelige grudsælgers foranstaltning, når det enten af denne eller af lodsejere indenfor deklarationsområdet skønnes hensigtsmæssigt.

9.2.

Samtlige lodsejere indenfor deklarationsområdet er pligtige til at være medlem af den efter stk. 1 oprettede centerforening. Centerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de opgaver, der hører under foreningens område, herunder administration af de i efterfølgende stk. 9.3. anførte fællesanlæg, -fællesarealer og lignende.

9.3.

Udlagte og anlagte arealer og anlæg til veje, parkeringspladser, fællesarealer, torvepladser og lignende fælles faciliteter indenfor området tilskødes centerforeningen, hvorefter de rettigheder og forpligtelser der er og måtte komme på disse anlæg og arealer tilkommer foreningen.

9.4.

Den oprindelige grudsælger er kun pligtig til at være medlem af centerforeningen i det omfang denne udlejer eller anvender bebyggelser indenfor området.

Afsnit 10.

PÅTALERET

10.1.

Påtaleret efter nærværende deklaration tilkommer Odense byråd samt den i afsnit 9 nævnte centerforening.

Indtil centerforeningen er oprettet administreres denne del af påtaleretten af den oprindelige grudsælger Jens P. Koch & Co. A/S.

10.2.

De påtaleberettigede vil kunne meddele dispensation til de i nærværende deklaration anførte bestemmelser.

Afsnit 11.

TINGLYSNING

Nærværende deklaration begæres tinglyst på den del af matr. nr. 1ⁱ Neder Holluf by, Fraugde sogn, som er vist på vedlagte rids, forud for al pantegæld. Dog med respekt for låntagning i almindelig og særlig realkreditinstitutioner og Finansieringsinstituttet for Industri og Håndværk.