

Matr. Nr. 1 i
Neder Holluf By, Fraugde sogn, Odense Herred

DEKLARATION

Undertegnede JENS P. KOCH & CO. A/S, Vermehrensvej 14, 5100 Odense bestemmer og deklarerer herved for sig selv og fremtidige ejere af matr. nr. 1 i Neder Holluf by, Fraugde sogn, Odense herred samt parceller heraf. Se vedlagte rids.

1.

OMRADETS UDSTYKNING OG BENYTTELSE.

Udstykning, byggemodning og bebyggelse skal udføres i overensstemmelse med vedhæftede deklarationsrids og efter vilkårene i den for området gældende byplanvedtægt.

Arealet udlægges dels til tæt-lav boligbebyggelse med en samlet maksimal udnyttelsesgrad på 0,25 inklusive de i § 7 anførte tilbygninger, og dels til åben-lav boligbebyggelse med en udnyttelsesgrad på 0,20.

Indenfor deklaraionsområdet må der ikke udstykkes par-. celler med en størrelse under 300 m² ved tæt-lav boligbebyggelse og 700 m² ved åben-lav boligbebyggelse.

På hver ejendom må kun opføres een beboelse for een familie. Der vil være mulighed for udnyttelse af tagetage på rækkehuse, hvor loftsetagen er forberedt hertil.

Parcelhuse vil kunne opføres med udnyttet tagetage.

2.

VEJE OG STIER.

Der udlægges areal til veje, vænger og stier med retning og beliggenhed som anført på vedhæftede rids.

Der kan kun tillades etableret tilkørselsforhold for kørende trafik til rækkehusejendommene fra den side, man fra projekteringsstadiet har betegnet som ejendommens vejfacade.

Ren- og vedligeholdelse af veje, vænger, stier og lignende udføres af de til anlæggene tilstødende ejendomme med mindre en sådan pligt overdrages kollektivt til den i § 9 anførte grundejerforening.

Dette er dog ikke gældende overfor skader og tilsmudsning, som er forvoldt af den oprindelige grundsælger i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder.

3.

OVERSIGTSAREALER.

På ejendommene Hjulets Kvarter 1, 257, 259, 2, 278 og 280 etableres i forbindelse med vejjudmundingen fri oversigt som anført på vedhæftede rids.

Ejerne af disse ejendomme er pligtige til at drage omsorg for, at der indenfor disse arealer hverken varigt eller midlertidigt forefindes genstande af større højde end 1,00 m over en flade gennem de tilstødende vejes midtlinier.

4.

PARKERINGSFORHOLD.

Kun indregistrerede køretøjer, der må anvendes til personbefordring på indtil 3.500 kg totalvægt, må til stadighed være henstillet på de af bygningsmyndigheden godkendte parkeringsarealer.

Køretøjer af anden art må kun henstilles i det omfang det er nødvendigt for af- og pålæsning.

Udendørs langtidsparkering af campingvogne og lignende må ikke finde sted på vej- og fællesarealer.

5.

TEKNISK FORSYNING.

Enhver lodsejer er pligtig til mod fuld retableringspligt at tåle, at afvandings- og forsyningsledninger med tilhørende anlæg for kloak, vand, elektricitet, telefon, fjernvarme, antenne m.v. om fornødent af tekniske grunde føres over parcellerne eller gennem kanaler i rækkehusene til forsyning af anden mands ejendom, når ledningsfremføringen sker på sådanne steder, at byggemulighederne ikke indskrænkes.

Denne bestemmelse gælder såvel de i forbindelse med byggemodningen og opførelsen af rækkehusbebyggelsen m.v. etablerede ledninger, som senere ledninger, der måtte blive nødvendige, i sidstnævnte tilfælde mod erstatning for forvoldt skade på beplantning og Øvrige anlæg.

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

Fællesanlæg skal i det omfang de ikke fornyes og vedligeholdes af forsyningsselskaber eller offentlige myndigheder fornyes, vedligeholdes og bekostes af de grundejere, der betjenes af det pågældende anlæg med lige andele.

Der etableres et fælles antenneanlæg for området. Når det fælles antenneanlæg er etableret, må der ikke i det fri forefindes antenner af nogen art på eller ved de enkelte ejendomme.

I tilfælde, hvor ejendommens tagudhæng og tagrende er opført således, at de er beliggende på naboejendomme, forpligtes ejeren af disse anlæg til at ren- og vedligeholde disse, således at regn- og smeltevand finder afløb på egen ejendom.

I forbindelse med ren- og vedligeholdelse af tagudhæng og tagrender, der er beliggende på anden ejendom, skal ejeren af den ejendom, hvorpå anlægget er placeret, tillade adgang for de respektive anlægs ejer for ren- og vedligeholdelse.

I tilfælde af forvoldt skade på beplantning, anlægsarbejder eller lignende i forbindelse med foranstående, har skadevolderen fuld erstatnings- eller retableringspligt.

Ejendommenes ejere forpligter sig til at aftage fjernvarme fra Odense Magistrats 5. afdeling - 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. afdeling og selskabet får overdraget varmedistribueringen.

6.

BEBYGGELSEN.

Fællesgavle samt mure der er beliggende over skel i forbindelse med de i § 7 anførte tilbygninger, må hverken helt eller delvist fjernes, forhøjes eller på anden måde ændres uden tilladelse fra bygningsmyndigheden, samt uden at ejerne af de pågældende ejendomme er enige herom.

Ejeren af et nedrevet rækkehus skal istandsætte den eller de blottede gavle som facademur.

7.

TILBYGNINGER.

Tilbygninger til række- og gårdhusejendomme skal opføres indenfor de på vedhæftede rids anførte tilbygningszoner, og må kun opføres under hensyntagen til de faste-, maksimale og mindstemål, der er anført på vedhæftede rids.

ovennævnte skal således for rækkehuses vedkommende opføres med en gavlbredde af 5,10 m (type 42, 4,00 m), en længde af max. 9,25 m og en liøjde der svarer til, at remmen på tilbygningen etableres under eller i samme højde, som remmen på det oprindelige rækkehus.

For gårdhuses vedkommende skal tilbygninger til disse opføres med en fast længde på 4,00 m, en minimumsbredde som anført på vedlagte rids samt en maksimal bredde ligeledes anført på vedlagte rids. Tilbygningen skal opføres med en liøjde der svarer til, at remmen på tilbygningen etableres i samme højde som remmen på det oprindelige gårdhus.

Foranstående gælder ikke lettere skærmtage, carporte og lignende, der i medfør af Byggeloven ikke falder ind under beregningen af udnyttelsesgraden.

Tilbygninger skal for rækkehusejendommens vedkommende opføres med fladt tag og med et sternbræt, der i bredde og udformning svarer til det på det oprindelige rækkehus etablerede samt med principiel gavlundformning som anført på vedhæftede rids.

Tilbygninger til gårdhusejendomme skal opføres med samme tagkonstruktion, herunder samme taghældning som den oprindelige bebyggelses tagkonstruktion. Tilbygninger skal ligeledes udføres med et sternbræt, der i bredde og udformning svarer til det på den oprindelige bebyggelse etablerede.

Tilbygninger skal opføres i samme farve mursten som det oprindelige rækkehus, ligesom træværket skal holdes i de farver, der er anvendt i rækkehusblokken som helhed.

Garager og carporte skal principielt placeres på ejendommene, som de er anført på vedlagte tinglysningsrids.

De på vedlagte tinglysningsrids anførte detailskitser er principielle, og ved opførelse af bygningsværker i henhold til denne paragraf skal bestemmelser i henhold til Byggeloven og anden lovgivning tilgodeses.

I tilfælde, hvor der ønskes opført alternative tilbygninger, herunder alternative placeringer af garager og carporte, til det foran anførte, kan bygningsmyndigheden tillade dette, såfremt der er enighed om den pågældende tilbygningens udformning og placering i den samlede rækkehusblok, idet ensartethed er en forudsætning.

Bygningsmyndigheden kan alene dispensere fra ovennævnte bestemmelser, såfremt denne skønner, at de lokale forhold taler herfor.

Med hensyn til funderingsforhold i forbindelse med tilbygninger, er alle forhold desangående den oprindelige bygherre Jens P. Koch & Co. A/S uvedkommende.

8.

HEGN, BEPLANTNING OG F/ELLESAREAL.

Lodsejerne har fuld hegnspligt mod offentligt ejede arealer samt samtlige fællesarealer.

Hække skal mod veje, vænger, stier og fællesarealer plantes 0,3 m fra skel og vedligeholdes på en sådan måde, at de ikke på noget tidspunkt optager noget vejareal.

Det kan tillades umiddelbart indenfor de på ejendommene etablerede levende hegn at etablere et trådhegn i indtil 1,0 meters højde.

Lodsejerne er pligtige til at ren- og vedligeholde sine arealer (have og lignende) på en sådan måde, at kvarterets præg af en helhed tilgodeses.

Ved gårdhusbebyggelsen etableres ved den oprindelige bygherre foranstaltning et plankeværk, som anført på vedlagte tinglysningsrids.

Det på vedlagte rids med priksignatur anførte areal samt tilbygningszonen udlægges på anlægstidspunktet som fælles friareal.

Arealet henhører adkomstmæssigt under den respektive ejendom og må kun inddrages fysisk under ejendommen på følgende vilkår:

- a. I tilfælde af, at tilbygningszonen udnyttes helt eller delvist, skal der på gårdhusejendommens åbne sider mod fællesarealer etableres et plankeværk identisk med det, der på anlægstidspunktet blev etableret af den oprindelige bygherre.
- b. Det fulde areal (tilbygningszone + areal med priksignatur) kan tillades inddraget under ejendommen som have eller lignende på vilkår af, at lodsejeren etablerer og bekoster et

plankeværk identisk med det, som den oprindelige bygherre etablerede på anlægstidspunktet omkring det samlede inddragne areal.

9.

GRUNDEJERFORENING.

Grundejerforeningen stiftes, når Odense kommune måtte forlange dette og senest den 31. december 1977.

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Odense kommune.

Enhver ejer af ejendomme, der er omfattet af nærværende deklaration, er pligtig til at være medlem af grundejerforeningen og betale kontingent, bidrag og lignende, som generalforsamlingen fastsætter til bestridelse af udgifter til de opgaver, der påhviler foreningen.

Legepladser, udlagte og anlagte grønne arealer, støjsikringsbælter, kloakker, stianlæg, veje og vænger tilskødes grundejerforeningen af den oprindelige bygherre, hvorefter de forpligtelser, der er og måtte komme píl disse arealer, tilkommer grundejerforeningen, herunder administration af de nævnte arealer, sørge for ren- og vedligeholdelse samt eventuel etablering af supplerende beplantning m.v.

Grundejerforeningen er pligtig til efter påkrav fra den oprindelige bygherre vederlagsfrit at overtage og tage skøde på forannævnte fællesarealer når den oprindelige bygherre har udført disse anlægsarbejder, som det er anført i de for området af Odense byråd godkendte projekter.

At arbejderne er udført i overensstemmelse med projekterne afgøres af Odense byråd.

Indtil grundejerforeningen er stiftet foretages administrationen af nævnte arealer af den nuværende ejer. Herfra dog undtaget ren- og vedligeholdelse jfr. bl.a. § 2.

Den oprindelige bygherre er kun pligtig til at være medlem af grundejerforeningen i det omfang denne bebor, udlejer eller ejer bebyggelser i deklarationsområdet.

10.

PÅTALERET.

Påtaleret iflg. nærværende deklaration ekskl. § 4 og § 8, afsnit 3 tilkommer Odense byråd. Påtaleret i øvrigt tilkommer den i området etablerede grundejerforening samt Jens P. Koch & Co. A/S i forening, sidstnævnte dog kun til denne har overdraget området til grundejerforeningen jfr. § 9. Derefter overgives denne del af påtaleretten automatisk til grundejerforeningen.

Den påtaleberettigede kan meddele dispensation for nærværende deklarations bestemmelser, såfremt denne skønner, at de lokale forhold taler herfor.

11.

TINGLYSNING.

Denne deklaration begæres tinglyst på matr. nr. 1 i forud for de Øvrige på denne ejendom tinglyste byrder og hæftelser. I øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.