

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 sia selv og fremtidige ejere af matr. nr. 1 i Neder Holluf by,, Fraugde sogn, Odense herred samt parceller her benævnt Klokkens Kvarter nr. 1 @ 13, 29 73, 77 99, 101 - 131, 141 - 173, 181 215, 2 - 26, 50 80, 88 98. Se vedlagte rids.

1.

OMRÅDETS 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 Parceller 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 dog 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 overdrages kollektivt til den i § 9 anførte grundejerforening.

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

3.

OVERSIGTSAREALER.

På ejendommene Klokkens Kvarter 2, 98, 3 og 93 etableres i forbindelse med vejudmundingen 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 total vægt, 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 kloakvand, 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.m. 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 forsyningselskaber 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.

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

Ovennævnte skal således opføres med gavlbredde af 5,10 m en længde af maksimalt 9,25. m og en højde der svarer til, at remmen på tilbygningen etableres under eller i samme højde som remmen på det oprindelige rækkehus.

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

Tilbygningen skal ligeledes opføres med fladt tag og med et sternbræt der i bredde og udformning svarer til det på det oprindelige rækkehus etablerede samt med principiel gavludformning som anført på vedhæftede rids.

Tilbygningen 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 foranstående anførte, kan bygningsmyndigheden tillade dette, såfremt der er enighed om den pågældende tilbygningsudformning og placering i den samlede rækkehusblok, idet ensartethed er forudsætning.

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

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

8.

HEGN OG BEPLANTNING.

Lodsejerne har fuld hegnspligt mod offentligt ejede arealer samt mod 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.

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.

Legeplader, -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 på 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 stiftes 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 n bebyggelser. i deklarationsområdet.

10.

PÅTALERET.

Påtaleret ifølge 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 ørigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

I medfør af § 4, stk. 2, i byggeloven, jfr. lovbekendtgørelse nr. 361 af 17. juli 1972, meddeles herved samtykke til tinglysning af foranstående deklaration.

I henhold til Landbrugsministeriets skrivelse af 29. juli 1976 er der sket en udstykning, hvorefter matr. nr. 1 i Neder Holluf by, Fraugde sogn er delt således:

matr. nr.

1 i, lhh, lcl, lcm, lcn, lco, lcp, lcq, lcr, lcs, lct, lcu, lev, lcx, lcy, lcz, lcæ, lcø, lda, ldb, ldc, ldd, lde, ldf, ldg, ldh, ldi, ldk, ldl, ldm, ldn, ldo, ldp, ldq, ldr, lds, ldt, ldu, ldv, ldx, ldy, ldz, ldæ, ldø, lea, leb, lec, led, lee, lef, leg, leh, lei, lek, lel, lem, len, leo, lep, leq, ler, les, let, leu, lev, lex, ley, lez, leæ, leø, lfa, lfb, lfc, lfd, lfe, lff, lfg, lfh, lfi, lfk, lfl, lfm, lfn, lfo, lfp, lfq, lfr, lfs, lft, lfu, lfv, lfx, lfy, lfz, lfæ, lfø, lga, lgb, lgc, lgd, lge, lgf, lgg, lgh, lgi, lgk, lgl, lgm, lgn, lgo, lgp, lgq, lgr, lgs, lgt, lgu, lgv, lgx, lgy, lgz, lgæ, lgø, lha, lhb, lhc, lhd, lhe, lhf, lhg.