

J 10 . 329 hp/bb

Anmelder
advokaterne
Hans Pedersen & Poul Møller
Slotsgade 4 tlf. 05- 52 44 44
6000 Kolding

Matr. nr. 17 a Kolding Markj.
3. afd/.

Under henvisning til at den Arbejdernes Andels-Boligforening tilhørende byggegrund matr.nr. 17 a Kolding markjorders 3. afdeling ønskes udstykket og solgt som parcelhusgrunde, erklærer og deklarerer Arbejdernes Andels-Boligforening hermed bindende for foreningen og senere ejere, herunder ejerne af de parceller, der måtte blive udstykket fra 17 a, at vi ønsker, der på matr.nr. 17 a tinglyses følgende

DEKLARATION

Anvendelse:

§ 1.

Arealet skal udlægges til åben og lov boligbebyggelse med huse i villastil. Dog skal en del af arealet eventuelt anvendes til institutionsbyggeri.

Grundenes benyttelse.

§ 2.

- Stk.1 På parcellerne må kun opføres enfamiliehuse med sædvanligt tilhørende udhuse og garager eller carporte for personvogne, højst 2 garager eller carporte pr. ejendom, og der må på ejendommen ikke drives nogen form for erhvervsvirksomhed.
- Stk.2 Ubebyggede arealer, som ikke benyttes som gårdsplads, terrasse eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have.
- Stk.3 -Ubebyggede grunde skal holdes fri for ukrudt.

Bygningernes udstrækning og udformning:

§ 3.

- Stk.1 Ingen bygning må opføres i mere end 1 etage og udnyttet tagetage med en maksimum toghældning på 50° og uden trimpel.
- Stk.2 Alle bygninger skal holdes mindst 5 m fra skel mod vej.
- Stk.3 Indtil 1 m fra skel langs stiarealer og offentlige parkområder samt i naboskel må der på hver parcel opføres en garage eller udhusbygning, når bestemmelserne herom i bygningsreglementets kap. 3.2.3. i øvrigt er opfyldt.
- Stk.4 Opmærksomheden henledes på, at kommunalbestyrelsen i henhold til bygningsvedtægten vil tilstræbe, at udhuse og garager m.m. udformes i arkitektonisk samhörighed med den øvrige bebyggelse på de enkelte grunde.

	Stk.5	Bygningernes stuegulv må, med mindre særlig tilladelse gives, højst være hævet 0,30 m over det højeste punkt af det naturlige terræn på den del af grunden, hvor bygningen placeres.
	Stk.6	Samtlige bygninger skal normalt placeres med facader vinkelret på eller parallelt med retningen af den boligvej, vedkommende parcel hor adgangsret til.
	Stk.7	Kommunalbestyrelsen kan ved behandlingen af projekter med udnyttet eller udnyttelig tagetage forlange disse huses placering på grunden ændret, hvis det skønnes, at den projekterede bygnings placering bliver til unødigt gene for de omboende.
Grundstørrelse:		§ 4.
	Stk. 1	Den på kortbilaget viste udstykning kan normalt ikke ændres. Når særlige forhold taler herfor, kan kommunalbestyrelsen dog tillade mindre skelændringer.
Kloakering, el, vand, varme:		§ 5.
	Stk. 1	Ledninger skal udføres efter forskrifter for overtagelse som offentlige.
Veje, stier:		§ 6.
	Stk. 1	Stamvejen og stier for gennemgående Færdsel (hovedfærdselsstier) skal udføres efter forskrifter for offentlige veje og stier og forventes til sin tid overtaget af kommunen som offentlige veje og stier.
	Stk.2	Boligveje og interne stier, som ikke påregnes overtaget som offentlige, udføres efter forskrifterne for private veje og stier og henhører under vejlauget/ grundejerforeningen .
Adgangsforhold:		§ 7.
	Stk.1	Hvor parceller grænser op til blinde boligveje, må indkørsel kun finde sted herfra.
Parkering:		§ 8.
	Stk. 1	Kun personvogne samt varevogne på indtil 1.600 kg. totalvægt må være hjemmehørende og til stadighed henstillet på eller ved parcellerne. Køretøjer af anden art må kun henstilles på eller ved parcellerne i det omfang, det er nødvendigt for af- og pålæsning.
	Stk.2	Campingvogne må ikke parkeres på vejarealet og skal parkeres bag byggelinie mod vej.
Terrænregulering:		§ 9.
	Stk. 1	Samtidig med fremsendelse af byggeandragende skal der til kommunalbestyrelsens godkendelse fremsendes plan over parcellen og dens regulering, hvoraf fremgår, hvorledes eventuelle ændringer af terræn agtes foretaget.
	Stk.2	Ved terrænregulering skal den nærmeste del af skråninger mod skel holdes i en afstand af 0,5 m.
Beplantninger:		§ 10.
	Stk. 1	Udstykkeren planter hække langs veje, stier, fælles anlæg og områdets ydre begrænsning.
	Stk.2	Vedligeholdelsen og klipning af disse hække påhviler de respektive grundejere, som har pligt til i fornødent omfang at foretage efterplantning med samme slags planter, som oprindeligt plantet af udstykkeren.

Stk.3 Angående hegn: mod nabogrundene gælder hegnslovens bestemmelser.

Stk.4 Ingen hække eller hegn i skel må være mere end 1,8 m over terræn.

§ 11.

Fælles arealer:

Stk. 1 Udstykkeren anlægger de på planen viste fælles anlæg.

Indskrænkninger i adgang til arealerne skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 12.

Fællesantenne:

Stk. 1 Udstykkeren etablerer eller søger tilslutning til bestående fællesantenneanlæg, og der må hverken på de enkelte grunde eller bygninger anbringes radio- eller fjernsynsantenner. Udstykkeren afholder udgifterne til anlæggets etablering med jordkabel til skel, medens hver grundejer bekoster indføring fra skel til bebyggelse.

Stk.2 Grundejeren er pligtig til at være medlem af områdets antenneforening, hvis vedtægter - der skal godkendes af kommunen - bl.a. skal indeholde regler for anlæggets vedligeholdelse og drift.

§ 13.

Vedligeholdelse og rengøring:

A. Vedligeholdelse af vej indtil disse er overtaget af kommunen påhviler samtlige grundejere med lige store andealer. Det samme er tilfældet med vedligeholdelse af ledninger m.v.

Vedligeholdelsen af de fælles grønne anlæg, som i henhold til borgmesterens aftale med Arbejdernes Andels Boligforening udføres af kommunen, betales af lodsejerne over ejendomsskatterne.

B.

Udgifterne til vedligeholdelse af private veje afholdes efter de i lovgivningens fastsatte regler om vedligeholdelse af private veje, hvortil flere har vejret.

C.

Renholdelse, grusning og snerydning:

D. Der henvises til bestemmelserne i "Regulativ for vintervedligeholdelse og renholdelse af veje i Kolding kommune".

§ 14.

Forhold ved de enkelte parceller:

Stk. 1 Grundejerne er pligtige at holde egne arealer pæne og ryddelige, at renholde, snerydde og gruse, vedligeholde yderside af grundens hække mod sti og vej samt grønne områder. Grundejerne har pligt til at vedligeholde dæksler hørende til ejendommens afløbs- og forsyningsinstallationer, herunder dæksler, der ligger i plan med den omgivende befæstelse (også i offentlige vejanlæg) eller terræn.

Stk. 2 De forannævnte vejanlæg, græsrabatter, busketter og vejtræer samt øvrige fælles arrangementer renholdes, sneryddes og gruses og vedligeholdes af grundejerne, evt. grundejerforeningen.

Skulle dette efter kommunens skøn blive foretaget utilstrækkeligt, kan kommunen beslutte at udføre dele heraf og pålignende omkostningerne de enkelte grundejere ligeligt fordelt efter parcelantallet.

(Renholdelsesregulativets pkt. 31 m.m.)

Fjernvarme:	§ 15. Stk. 1 I huse, der opføres på grundene, skal installeres fjernvarme. Anden opvarmningsform er ikke tilladt.
Grundejerforening:	§ 16. Så snart mindst halvdelen af grundene i området er solgt, skal der oprettes en grundejerforening, omfattende områdets grundejere, der er pligtige til at være medlemmer, så snart de respektive grunde er overtaget. Boligforeningen tager initiativet til indkaldelse til stiftende generalforsamling og indvarsler grundejerne hertil. Grundejerne er pligtige til at modtage valg til bestyrelsen i en periode, og foreningen skal påtage sig udførelsen af de i sådanne foreninger normalt forekommende fælles opgaver. Grundejerforeningen skal udarbejde de nødvendige vedtægter, der skal godkendes af A.A.B. 's bestyrelse.
Almindelige bestemmelser:	§ 17. Bestemmelserne i denne deklaration gælder forud for bestemmelserne i den til enhver tid gældende bygge Lovgivning.
Dispensation:	§ 18. Kommunalbestyrelsen kan tillade mindre afvigelser fra bestemmelserne i denne deklaration, når særlige forhold taler herfor, og når sådanne afvigelser efter kommunalbestyrelsens skøn ikke berører kvarterets dets karakter efter nærværende deklarations bestemmelser.
Påtaleret:	§ 19. Påtaleberettiget med hensyn til overholdelse af de i nærværende deklaration anførte bestemmelser er hver for sig Kolding kommunalbestyrelse og Arbejdernes Andels-Boligforening.
Tinglysning:	§ 20. Ovennævnte tinglyses på matr.nr. 17 a Kolding Markjordes 3. afd. med respekt af nu tinglyste byrder og servitutter, men forud for al pantegæld.

Ovenstående deklaration tiltrædes.

TEKNISK UDVALG, KOLDING, d. 8/11 1973.

/Bent Rasmussen p. u. v.

/Laur. Steffensen

Kolding, den 20/11.73

I bestyrelsen for Arbejdernes Andels-Boligforening:

Darling Nielsen

Kaj H. Juhl

Peter M. Laugesen

/ Egon Rasmussen

Arne Beck