

## Åsumvej Stengrav

**Ændrende fortolkninger og præciseringer af deklaration tinglyst den 3. april 1975 på de ulige numre Åsumvej 445-717, 5240 Odense NØ:**

-----OOOOOOO-----

Foreningen har med Odense Kommune, der tillige er påtaleberettiget på deklarationen, fastlagt og accepteret, at der for visse punkter, overvejende støttende sig på hævdvunden ret, administreres anderledes end direkte anført i deklarationens umiddelbare tekst.

Beslutningerne er løbende taget af generalforsamlingen for at bringe grundlaget i overensstemmelse med den praktiske anvendelse foreningen og medlemmerne rent faktisk gennem årene har gjort af de pågældende servitutbestemmelser.

Idet der henvises til originaldeklarationens afsnitlitrering er ændringerne og præciseringerne som følger:

### Ad 1 - OMRÅDETS DRIFT OG ANLÆG:

#### a. Vandledning i rækkehusene:

I rækkehusene sker vandforsyningen p.t. ved hjælp af en fællesledning gennem rækkehusenes krybekældre. Fællesledningen omfatter også stykket fra enderækkehusets gavl ud til tilslutningen til den offentlige vandledning nedgravet i stamvejen.

Ifølge deklarationen vedligeholdes ledningen af de ejendomme der betjener sig af den, hvilket generalforsamlingen stedse har udlagt således, at evt. reparationsomkostninger deles lige i rækken, uanset hvor bruddet måtte ligge.

Generalforsamlingen har ligeledes vedtaget, at et evt. brud kan anmeldes til bestyrelsen, der derefter straks sørger for reparationen gennem autoriseret VVS firma. Foreningen garanterer og udlægger betalingen til håndværkerne, og fordeler og opkræver efterfølgende beløbet fra de enkelte ejendomme.

OBS: Ved tegning af en rørskadeforsikring bør det oplyses selskabet, at ejendommen har forpligtelser på nævnte fællesledning, uanset hvor bruddet sker.

Odense Kommune har tidligere meddelt, at man planlægger, ligesom det i sommeren 2008 skete med fjernvarmeforsyningen, at afbryde vandledningen gennem krybekælderen, og istedet tilslutte hver ejendom individuel. Efter en sådan etablering vil der ikke længere være nogen fælles vedligeholdelse af vandledningen, idet vedligeholdelsesforpligtelsen da beror på vandforsyningens almindelige regler.

b. Kloaker:

Alle kloaker og overfladevandsledninger i området er undergivet privat vedligeholdelse indtil systemets tilslutningen til de offentlige ledningssystemer langs åen.

Iflg. deklARATIONEN (pkt. 1 stk. 4) skal ledningerne på forenings område "fornyas, vedligeholdes og bekostes af de grundejere der betjenes af det pågældende anlæg med lige andele."

Da det kunne give anledning til afgrænsningsproblemer at afgøre hvem der reelt er betjent af et bestemt kloakafsnit, og en sådan fordeling ikke i alle tilfælde ville være fair, har det altid i foreningen været praksis, og kontingentet er fastsat derefter, at de væsentligste dele af kloak- og overfladevandsledningerne vedligeholdes af foreningen som en fællesudgift.

Det bemærkes dog, at den enkelte grundejer selv har vedligeholdelsesforpligtigelsen på ledninger, der løber indenfor matriklen, dog aldrig længere end til de samlebrønde hvor de enkelte ejendommers interne systemer er tilsluttet foreningens system, uanset sådanne brønde måtte ligge indenfor matriklen.

De rensebrønde til overfladevand der er anlagt i umiddelbar tilknytning til tagedløb, anses ikke for at tilhøre foreningen system, og de enkelte grundejere har derfor som udgangspunkt selv den fulde vedligeholdelsespligt på de dele af overfladevandssystemet der forløber på matriklen.

Ad 2 - VEJE OG STIER:

a. Fortove langs rækkehusene:

Bestemmelsen i første stykke om, at gangstier, herunder de langs med rækkehusene over forarealet løbende fortove, stedse skal være offentlig tilgængelige, skal absolut tages for pålydende.

Stierne må, ligesålidt som fortove i byen iøvrigt, på nogen måde blokeres med stakit, buske, træer, parkerede biler, campingvogne etc.

Muligheden for at sløjfe stierne har talrige gange været drøftet, også på generalforsamlinger, men da de betingelser Odense Kommune har sat for at give tilladelsen faktisk har været såvel økonomisk (parklamperne skulle flyttes og driftsmæssig overtages af foreningen) som teknisk (nye fortove skulle etableres ude ved vængerne, hvor der nu er carporte), umulige at opfylde.

Stierne vil således ingensinde kunne nedlægges, og bestyrelsen er pålagt at håndhæve den frie tilgængelighed.

b. Vedligeholdelse og snerydning:

Iflg. sidste afsnit i servitutens pkt. 2 skal ren- og vedligeholdelse af kørebaner, herunder snerydning, foretages af grundejere syd og vest for disse.

Denne servitutbestemmelse er aldrig fulgt af medlemmerne, og generalforsamlingen har i tidernes morgen og efterfølgende talrige

gange, hvor kollektiv snerydning har været diskuteret, bekræftet at kørebanerne vedligeholdes og asfalteres kollektivt af foreningen, mens almindelig renholdelse og snerydning foretages således:

Vængerne: Der renholdes og sneryddes i fuld bredde ud for den pågældende ejendom der har vejretten.

Stamveje: Der renholdes på den halvpart af stamvejen der ligger nærmest den pågældende ejendom. Har en stamvej kun tilliggende ejendomme på den ene side, renholder disse alene kørebanen i fuld bredde.

Stamvejene sneryddes efter behov kollektivt af foreningen, således som dette er besluttet på generalforsamlingen den 14. marts 2006.

Kantsten: Medlemmerne skal jævnligt rengøre og bortrense snavs og græsbevoksning ved kantsten ud mod vængers og stamvejes asfaltbelægning, idet snavs og græs på sigt beskadiger asfalten.

Foreningen er af generalforsamlingen (Marts 2005) bemyndiget til, efter to gange med passende varsel at have opfordret en grundejer til, at foretage nævnte rengøring af og ved kansten, at lade foreningens gartner udføre arbejdet for medlemmets regning.

Det er dog en forudsætning, at der i det sidste brev til medlemmet gøres opmærksom på, at fortsat undladelse vil medføre, at arbejdet tvangsudføres og prisen herfor pr. løbende meter samtidig oplyses.

#### c. Udgang/låge fra baghave:

Deklarationen tillader ikke direkte, at der i baghaverne etableres udgang/låge til de bag ejendommen liggende vænger/stamveje, hvortil ejendommen ikke har udkørsel/vejret. Imidlertid er sådanne indretninger i årevis (mindst 25 år) blevet etablerede uden indsigelser, og må nu opfattes som gældende ret.

Det pointeres, at der ikke er ret til istedet for udgang/låge at etablere indkørsel til baghaven og indrette parkeringspladser der.

### Ad 3 - BEBYGGELSE:

#### a. Vedligeholdelse, ændring etc. af ejendommene:

Den lyste deklaration indeholder ikke, modsat deklARATIONERNE i mange af J.P. Kochs øvrige byggerier, nogle egentlige restriktioner på, hvorledes husene fremtidig skal vedligeholdes og fremtræde. Farver og materialer kan således frit vælges, til eksempel sprossevinduer ligesom Welux vinduer kan sættes i taget, sternbrætter fjernes etc. BEMÆRK at visse ændringer kan kræve byggemyndighedernes tekniske godkendelse.

#### b. Grundmurede garager:

De fritliggende huse og enderækkehusene i bunden af de lukkede vænger, har iflg. rids tinglyst sammen med servituten, ret til grundmurede garager i anviste byggezoner. Byggetilladelse skal søges hos Odense Kommunes tekniske forvaltning.

c. Carporte:

Det fremgår af deklARATIONEN og tilhørende rids, at alle andre ejendomme end de under b. nævnte, alene må bygge lette pergola-lignende carportkonstruktioner.

De påtaleberettigede er dog enedes om, at godtage lukkede carporte i lette, ikke grundmurede trækonstruktioner og også eventuelt forsynet med port.

Der kan videre opføres carporte udenfor de tinglyste byggefelt fra skel til skel, dvs. i hele forarealets bredde, under forudsætning af

at der i den berørte række kan opnåes enighed mellem ejerne om placeringen,

at der er tale om lette, ikke grundmurede trækonstruktioner,

at byggelovens almindelige bestemmelser overholdes.

at der foretages tinglysning med den berørte nabo, hvis bygningen går ind over skel

Der skal selvsagt fortsat til Odense Kommunes tekniske forvaltning indsendes byggeansøgning ved ønske om opførelse af carporte og/eller redskabsskure.

Ad 6 - PARKERINGSFORHOLD:

Deklarationens tekst om, at kun indregistrerede køretøjer beregnet til personbefordring på indtil 3.500 kg's totalvægt og højst tre på hver parcel samt forbuddet mod langtidsparkering af campingvogne, har i tidens løb givet anledning til en del tvister.

Foreningen har med Odense Kommunes sanktion anlagt følgende fortolkning i administrationen af bestemmelsen:

Der må stadig kun på og ved ejendommene parkeres indregistrerede køretøjer.

Der må på grunden parkeres med det antal køretøjer der er indrettet parkeringsmuligheder for, herunder også mindre varevogne som ejeren benytter. De parkerede køretøjer skal som nævnt være indregistreret og benyttes af husstanden på sædvanlig vis.

På grunden må også parkeres trailere, campingvogne etc. indenfor det antal køretøjer der, som foran nævnt, er indrettet parkeringsmuligheder for. Det er en betingelse, at også sådanne trailere/campingvogne er indregistrerede og benyttes af husstanden i almindelig brug, hvilket for campingvognes vedkommende vil sige, at de i relevante perioder benyttes som sådan og ikke opstilles stationært på grunden til beboelse.

Under parkering på grunden må trailere/campingvogne ikke dækkes med presenninger og andre interemistiske indretninger. Carporte til campingvogne kan med byggetilladelse fra Odense Kommune op-sættes på grunden.

Lejlighedsvis parkering fra husstanden og/eller gæster kan over-ensstemmende med færdselsloven ske på det vejareal der ligger ud for ejendommen og som den pågældende ejendom har vejret til, alt under forudsætning af, at parkeringen ikke er til gene for vængets øvrige beboere, i særdeleshed ikke hindrer fri kørsel til carporte og parkeringspladser på grunden.

Færdselslovens almindelige regler om parkering er tillige gæl-dende for så vidt parkering ved hjørner og T-kryds.

Undtagelsesvis og lejlighedsvis kan gæster evt. tillige parkere på egnede fællesområder, dog aldrig på vendepladser, når iøvrigt sådan parkering kan finde sted uden at gøre skade på underlaget, bevoksning etc, og uden væsentlig gene for de omboende.

Der må ikke fra nogen ejendom parkeres på de vænger der ligger bag en ejendom, og hvortil ejendommen ikke har vejret. At ejen-dommen fra baghaven måtte have etableret udgang gennem en låge, ændrer ikke i parkerings forbudet. Ifølge færdselsloven er al-mindelig af- og pålæsning tilladt.