

Århus, mandag den 5. marts 1984.

Til medlemmerne af Hjortshøj Grundejerforening.

Deklarationen for tagene er nu blevet ændret, således at der også må anvendes andet end tegl til tagene. Man er altså herefter frit stillet i sit materialevalg.

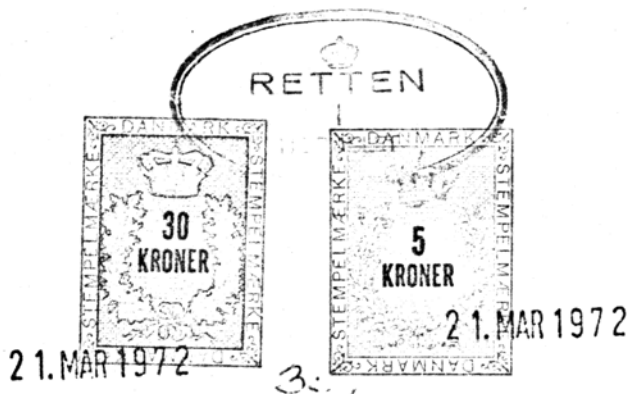
Dog skal der anvendes farver, der kan sidestilles med tegl.

Med jævne mellemrum, får foreningen forespørgsler om deklARATIONERNE fra medlemmer af foreningen. Vi har derfor besluttet, at lave denne kopi af hele sagen til almindelig orientering for medlemmerne.

Man skulle hermed kunne få et samlet overblik over de regler der gælder for hele området.

Venlig hilsen,

Henning Høeg Hansen, formand.



21. MAR 1972

21. MAR 1972

3.
F o t o k o p i
af

Akt.B nr. 198 for retten i Hornslet
 metr. nr. 4 b samt 4 ax til og med 4 ei Hjortshøj by og sogn.
 Dagbog nr. 8029 for den 10. okt. 1969.
 Anmelder: lrs. O. Jespersen, Århus C

Mtr. nr., ejerlav, sogn: 4 b samt

Stempel: 4 kr. 00 øre

ART: SKAD (udfyldes af dommerkontoret)

(i København kvarter) 4 ax til og

eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i tingbogen,

med 4 ei

art. nr., ejerlav, sogn. Hjortshøj by og sogn.

Købers } bopæl:
Kreditors }

Anmelder:

Otto Jespersen
Landsretssagfører
St. Torv 16, Århus C

Gade og hus nr.:

10. OKT. 1968 8000

*Stempel: 4 kr. - bu
Landsretssamt den 18. 10. 68.
P. a. v.
J. B. v.
f. v.*

DEKLARATION

Undertegnede ejere af ejendommen matr.nr. 4 b Hjortshøj by og sogn samt matr.nr. 4 ax til og med 4 ei således som disse er udstykket ved landbrugsministeriets skrivelse u.j. 6488/68 af 24/6 1968, gården "Georgsminde", pålægger herved, bindende for nuværende og efterfølgende ejere af nævnte matr.nr. og parceller heraf, ejendommen følgende bestemmelser:

1.

Arealet er udstykket i overensstemmelse med den på vedhæftede deklarationsrids viste udstykningsplan.

På hver af parcellerne må opføres et fritliggende enfamiliehus af type "40-Dages Huset" i en etage og iøvrigt i henhold til vedhæftede typetegning og materialespecifikation. Der gives mulighed for at opføre bygninger af anden type, når der anvendes 30° ligebenet saddeltag med tegl, når bygningens ydervægge fremstår som blank teglmur og træbeklædning, og når bygningens stuegulvskote ikke hæves mere end 40 cm over det af bygningsmyndigheden som udgangspunkt for højdemålingen i henhold til landsbyggelovens § 34 fastlagte højdeplan.

Foruden beboelseshus må på hver parcel opføres en garage og/eller udhusbygning i en etage med vandret tag og med ydervægge af blank teglmur eller træbeklædning. Ramper ned eller op til garager eller lign. skal uanset andre bestemmelser overalt ligge inden for byggelinien mod vej dog mindst 5 m fra vejskel. Garager, vognporte eller lign. bygninger beregnet til henstilling af biler eller lign. skal uanset andre bestemmelser overalt ligge mindst 5 m fra vejskel.

Uanset reglerne i bygningsreglement for købstæderne og landet

af 1. august 1966 skal der udover eventuel garage eller lign. parkeringsbygning på hver parcel udlægges areal til parkering for mindst 2 biler. Parkeringspladserne kan anlægges umiddelbart indenfor parcellens skel mod vej, når placeringen ikke strider mod oversigtsservitutter eller lign.

Udnyttelsesgraden er fastsat til 0,2.

Ingen bygning må indrettes til erhvervsformål som handel, landbrug, transport, service eller lign., så kvarterets præg af boligkvarter efter sognerådets skøn anfægtes.

Det skal være muligt efter sognerådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde fra boligen at drive sådan virksomhed, der på ingen måde anfægter bygningens primære funktion som bolig. Hvis en sådan virksomhed antager sådant omfang, at den primære boligfunktion efter sognerådets skøn anfægtes, er sognerådet berettiget til med øjeblikkelig varsel at beordre erhvervsforholdet bragt til ophør.

Det skal være muligt på parcellerne at holde husdyr i et så beskedent omfang, at det ikke efter sognerådets skøn får erhvervs-mæssig karakter, og således at det ingensinde, ligeledes efter sognerådets skøn, bliver til gene for de omboende.

Ubebyggede dele af parcellerne, der ikke er befæstede eller på anden måde udlagt til gårdsplads, lægeplads eller lign. skal anlægges og vedligeholdes som have. Parcellerne må ikke anvendes som oplags- eller losseplads, og parcelejerne er pligtige til på en efter sognerådets skøn passende måde at afskærme kompostmøddinger, skarnspande o.lign..

Bebyggelse skal være afsluttet og kommunal bygningsattest foreligge på alle parceller senest den 1. august 1971 (subsidiært 4 år fra sognerådets godkendelse af nærværende deklaration). Færdiggørelsesfristen skal kunne forlænges af sognerådet, såfremt den generelle finansieringssituation i forhold til samme situation pr. 1. august 1967 af sognerådet skønnes at være forværret i en sådan grad, at dette kan motivere vanskeligheder med enkelte bygningers fulde færdiggørelse indenfor fristen. Sognerådet skal ligeledes være berettiget til at forlænge fristen, såfremt sognerådet skønner, at andre generelle vanskeligheder på tilsvarende vis som ovenfor kan have forhindret eller vanskeliggjort overholdelse af færdiggørelsesfristen. Færdiggørelsesfristen omfatter ligeledes færdiggørelse af veje og fælles friarealer i henhold til nærværende deklarations stk. 2 og stk. 7.

2.

De på vedhæftede deklarationsrids viste veje anlægges som private fællesveje, ligesom de viste stier anlægges som private fællesstier. Der tillægges samtidig hermed alle parcellerne fra nævnte ejendom almindelig færdselsret på de nævnte veje og stier.

Vejene, der anlægges af den nuværende ejer efter planer godkendt af sognerådet, må ingensinde spærres for almindelig færdsel.

vejudlægene fremgår af deklarationsridset, hvor byggelinier, oversigtslinier m.v. også er indtegnet og målsat. Parcellernes skel mod vej er fastlagt i bagkant af fortov eller rabat. Skråningsarealer ved afgravning og påfyldning hører under parcellerne.

I forbindelse med jordarbejdet reguleres ca. 0,50 m af parcelarealet i højde med bagkant af fortov. Parcelejeren skal respektere, at vejanlægget gennemføres med den fastsatte effektive vejbredde, uden at der betales erstatning for skråningsarealer, hegnsforstyrrelser eller lign..

Sognerådet er berettiget til at tillade, at vejene benyttes som adgangsveje for andre udstykningsarealer i tilgrænsende områder, når disse arealer udstykkes med samme bebyggelses formål som de af nuværende udstykningsplan omfattede parceller. Den fremtidige ren- og vedligeholdelse påhviler de færdselsberettigede efter det til enhver tid gældende renholdelsesregulativ, vejvedtægt og lovgivningen om private veje.

På de i vejarealerne anlagte parkeringspladser må ikke henstilles køretøjer bestemt til erhvervsformål, campingvogne og lign..

3.

Hegn mellem to grunde placeres i skel, medens hegn mod vej placeres 30 cm. fra vejskel. Som skelhegn må kun anvendes levende hegn.

Mod Mejlbyvej, Sastrupvej og mod de fælles friarealer skal plantes hæk af stedsegrøn liguster. Påbudt højde 1,8 meter. Der må ikke etableres overkørsler eller overgange til Mejlbyvej, idet denne vej er adgangsbegrænset i henhold til vejbestyrelsen og ved deklaration tinglyst 6/2 1968.

4.

Der etableres separate ledninger for spildevandsafløb og rentvandsafløb.

Til spildevandsledningerne skal føres afløb fra toiletter, køkkener, vaskerum o.lign..

Til rentvandsledningerne føres afløb fra tage, gårdspladser,

terrasser m.v..

5.

Arealet hører under el-selskabet "Arke"s forsyningsområde.

El-selskabet etablerede fremføringsledninger som jordkabler til fordelingsskabe med kabelindføringsmulighed til hvert enkelt parcel.

Gennemgående veje belyses i overensstemmelse med øvrige lign. veje i kommunen med 2 x 20 watt lysrør på master. Boligveje og stier belyses med parklamper. Belysningsprojekt skal forelægges sognerådet til godkendelse.

6.

Samtlige parceller forpligter sig til at tilslutte sig og aftage varme fra Hjortshøj-Egå kommunes varmeværk efter de til enhver tid gældende vedtægter og regler for tilslutning, forbrug og betaling.

7.

Enhver ejer eller lejer er pligtig til at tåle, at de separate afløbsledninger til regn- og spildevand nedlægges over ejendommene. Denne bestemmelse gælder såvel i forbindelse med byggeriet etablerede ledninger samt ledninger, der senere måtte vise sig nødvendige.

Kloakerne skal henligge uforstyrrede, og de dertil berettigede skal til enhver tid have adgang til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder samt nødvendige tilslutninger. Uden forud indhentet tilladelse hos sognerådet er det ikke tilladt i et bælte af 2,0 m til hver side i en lodret plan gennem ledningens midtlinie at bygge, foretage større træplantning eller iværksætte noget, der kan være til hinder for anlæggets drift, vedligeholdelse eller reparation. Overbygning af ledningssystemet kan i visse tilfælde tillades af sognerådet, når ledningerne sikres på en efter sognerådets skøn betryggende måde.

Alle hovedkloakledninger overtages i henhold til L.v.K. 19/68 som offentlige, således at den fremtidige ren- og vedligeholdelse forestås af kommunen. Indtil kommunen overtager ledningerne, skal ren- og vedligeholdelsen af de etablerede fælles ledninger påhvile Grundejerforeningerne, der ligeledes foretager fordelingen af udgifterne.

Ovennævnte bestemmelser om sikring af kloakledningerne skal ligeledes være gældende for forsyningsledninger for vand,

skadesbreve, kvitteringer til udliselse og andre
pægtninger m. m. (vedr. fast ejendom).

(i København kvarte)
eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i tingbogen,
art. nr., ejerlav, sogn.

7 an nr og
med 4 ei
Hjortshøj by
og sogn

Købers }
Kreditors } bopæl:

Anmelder:

Gade og hus nr.:

fjernvarme, elektricitet, telefon, TV eller andre ledninger for fælles forsyning af beboelsen.

8.

Friarealerne udlægges som fællesarealer for samtlige parcel-
ler.

Samtlige parcelejere er pligtige at tilslutte sig en parcel-
ejerforening, der efter vedtægter godkendt af sognerådet admini-
strerer ren- og vedligeholdelsen af fælles friarealer, veje m.v..

Friarealerne anlægges efter projekt godkendt af sognerådet.

9.

Eventuelle skilte må maksimalt have en størrelse på 0,1 m² og
må ikke udføres af lysende eller fluorescerende materialer eller
være belyst.

10.

Nærværende deklaration begæres tinglyst på ejendommen matr.
nr. 4 b Hjortshøj by og sogn samt matr.nr. 4 ax til og med 4 ei ,
således som disse er udstykket ved landbrugsministeriets skrivelse
u.j. 6488/68 af 24/6 1968 med påtaleret for ovennævnte ejere af
ejendommen og Hjortshøj-Egå sogneråd hver for sig.. Når samtlige
parceller fra nævnte ejendom er afhændet, overgår påtaleretten
alene til Hjortshøj-Egå sogneråd.

Odense, den 2/10-68
For lrs.I.Reymond
Jørgensen, iflg.fuldmagt:
C.Bisgaard Larsen

Århus C, den 16/10-1968
Otto Jespersen
Freddy Frederiksen

M. Amstrup
O. Baggesen
C.Bisgaard Larsen

Under henvisning til landsbyggelovens § 4 meddeler undertegnede
sogneråd herved samtykke til tinglysning.

Christian Nøhr Søren Würtz Hjortshøj-Egå kommune
H. Schou Leif Mortensen 14. maj 1969.
K.E.Mortensen Verner Eriksen Tage Rasmussen

~~Hjortshøj-Egå kommune
kommunalebestyrelsen
12. maj 1968
J. nr. 74-69~~

tejlings-
formular

C

K. Pedersen

R. Hastrup

Hjortshøj-Egå kommune
Kommuneingeniøren

12. feb. 1969

J.nr. 74-69

Indført i dagbogen for retten i Hornslet

10 OKT 1969

LYST *afnotshøj* Akt. B nr. 198

Anm.: Ejendommene er behæftede med pantegæld og servitutter. - Afvist fra tingbogen for så vidt angår matr.nr. 4 ay, 4 aæ, 4 ba, 4 bb, 4 bc - 4 bh, 4 bk, 4 bv, 4 by, 4 bz, 4 bæ, 4 bø, 4 ca - 4 cc, 4 ce, 4 - 4cn og 4 ef, hvilke matr.nre. ikke længere tilhører deklarationsstederne.

Fuldmagt forevist.

Det i post 1 og 2 nævnte deklarationsribs er ikke vedhæftet.

Jærndal.

Genpartens rigtigheds bekræftelse.

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Dommeren i Hornslet, den 13/ 1972


Ovesen
retsassessor

Bestemmelsen i foranstående § 1, 2. afsnit, lempes herved således,
at enfamilieshusene kan udstyres med en udnyttet tagetage i overensstem-
melse med de for området i den almindelige bygningslovgivning gældende
højde- og afstandsbestemmelser på betingelse af,
at der indhentes særskilt samtykkeerklæring fra ejeren af Hundkærvej 28,
såfremt ejerne af matr.nr. 4 aø og 4 bi (de direkte naboer til Hundkær-
vej 28) senere måtte ønske at forsyne deres huse med udnyttet tagetage, og
at overbygningen udføres som et ligebenet sadeltag, der tækkes med teglsten,
således at kun selve taghældningen ændres.

ÅRHUS BYRÅD, den -7. MAJ 1976

P.b.v.

Hjortshøj Grundejerforening,

Hjortshøj, den 27. april

Oria S. Hyllested
Oria S. Hyllested

Olaf P. Christensen

Olaf P. Christensen

Paul Pedersen

Paul Pedersen

Paul Olsen

INDFØRT I DAGBOGEN FOR
ÅRHUS BY- OG HVEKEDIAL

10.5.76 10963 B

LYST

AKT: NR B 198.

S. Petersen

gj