

Matr.nr. 21 dc, m.fl.  
Vejlby By, Ellevang,

LOKALPLAN NR. 125 24/6-1983  
Anmelder:  
Århus kommunes  
juridisk-tekniske kontor  
rådhuset, 8100 Århus C.

777.8.711.4

29

28.6-83

## OMRÅDEDEKLARATION

Til supplerings af lokalplan nr. 125 for Århus kommune bestemmer undertegnede ejere af matr.nr. 21 a, 23 a, 43 a, 21 dd, 21 dc, 21 dl, 21 df, 21 dh, 21 di, 21 dg, 21 dk, 21 da, 21 bu, 23 il, 23 in, Vejlby By, Ellevang forpligtende også for efterfølgende ejere, at nedenstående skal gælde for de dele af ejendommene, der omfattes af lokalplanen.

### § 1. Grundejerforening.

Ifølge lokalplanens § 11 skal der stiftes en grundejerforening til at varetage de fælles grundejerinteresser i området.

Ejerne af ovennævnte arealer, skal være medlemmer af denne grundejerforening.

Andre grundejere i området har ret - men ikke pligt - til at være medlem.

Grundejerforeningen skal stiftes, når mindst 25% af de medlemspligtige grundejere eller magistratens 2. afdeling ønsker det, dog senest når halvdelen af lokalplanområdet er bebygget.

Grundejerforeningen har pligt til at modtage skøde på område VII (fælles friareal for område III), fordelingsvejene A, B, C og D samt kvarterstien a og lokalstierne b, c, d, e og f, i det omfang de nævnte vej- og stiarealer ikke overtages som offentlige.

Overdragelsen skal ske vederlagsfrit i takt med bebyggelsens opførelse og byggemodningens færdiggørelse.

Grundejerforeningen har pligt til at vedligeholde område VII samt stierne a, b, c, d, e og f, og kan selv fastsætte nærmere regler herfor. Om vedligeholdelse af vejene A, B, C og D se nedenfor § 3.

For de enkelte grundejere indtræder pligten til at betale kontingent til grundejerforeningen, når vedkommende påbegynder byggemodningen af storparcellen/området.

Grundejerforeningen skal stædse holde magistratens 2. afdeling underrettet om sin adresse.

## § 2. Parcelforeninger.

Når der sker detailudstyknin g og bebyggelse af storparcel nr. 1-11 med henblik på salg i enkelte boligenheder, skal der oprettes en parcelforening for den enkelte storparcel. Det samme gælder for lokalplanens område II og V. For område IV (udlagt til butikker og institutioner) gælder, at der skal oprettes en særskilt parcelforening. Såfremt område II, IV og V opdeles i flere storparceller, skal der oprettes en parcelforening for hver storparcel.

Enhver ejer i lokalplanområdet skal være medlem af den parcelforening, der oprettes for deres storparcel/område.

Parcelforeningen skal oprettes, når halvdelen af ejerne kræver det, eller når magistratens 2. afdeling ønsker det, og senest når mindst halvdelen af bolig/butiksenhederne inden for parcellen/området er opført og solgt.

Parcelforeningen skal modtage skøde på storparcellens interne fællesarealer, d.v.s. på friarealer samt veje og stier i det omfang, de ikke overtages som offentlige.

Overdragelsen skal ske vederlagsfrit (og i takt med byggemodningen af storparcellen).

Foreningen skal vedligeholde fællesarealerne og selv fastsætte nærmere regler herfor.

Indtil arealerne overdrages til foreningen, påhviler vedligeholdelsen ejeren.

De respektive ejere af enkeltparceller skal først betale kontingent til foreningen, når administrationen af fællesarealerne er overgået til foreningen.

Foreningen skal stedse holde magistratens 2. afdeling underrettet om sin adresse.

I de tilfælde, hvor der ikke i henhold til § 2, stk. 1 skal oprettes en parcellforening varetages de opgaver og pligter, der ellers måtte henhøre under og påhvile parcellforeningen, af de respektive ejere f.eks. en boligforening/andelsboligselskab, der kan vælge at lade opgaverne varetage af en lejer-, beboerforening eller lignende.

### § 3. Vedligeholdelse af fordelingsveje.

Pligten til at vedligeholde vej A påhviler ejerne af område II og storparcel 1 (indenfor område III). Ejeren af matr.nr. 21 a, Vejlbj By, Ellevang er dog først vedligeholdelsespligtig, når ejendommen er udnyttet til tæt-lav bebyggelse.

Pligten til at vedligeholde vej B påhviler område IV og storparcellerne 2-5.

Storparcellerne 6-11 og område VI er vedligeholdelsespligtig for såvidt angår vej C.

Område V og VI har vedligeholdelsen af vej D.

Udgifterne til vedligeholdelsen af vejene A, B, C og D fordeles på de respektive vedligeholdelsespligtige efter areal.

Halvdelen af den del af område VI, der ligger syd for vej D indgår i den arealmæssige fordeling til vej C, medens den anden halvdel af det nævnte areal indgår i vej D.

Der er ikke pligt til at deltage i vejenes vedligeholdelsesudgifter, førend vejen er ført frem til de respektive områder/storparceller.

#### § 4 Stemmeberettigelse/stemmefordeling i grundejerforeningen.

Hver storparcel/område repræsenteret ved ejeren/parcelforeningen, har i forhold til den fælles grundejerforening et antal stemmer, der svarer til antallet af boligenheder indenfor den enkelte storparcel/område.

For parcelforeningen for område IV fastsættes antallet af stemmer i forhold til områdets grundareal i relation til det samlede grundareal indenfor lokalplanområdet. Det samme gælder for områderne I og VI.

Nærværende deklaration skal ikke være til hinder for, at ejerne af storparceller, hvor der ikke skal oprettes en parcelforening, kan vælge at overlade stemmeretten i den fælles grundejerforening til en lejer-, beboerforening eller lignende.

#### § 5. Teknisk forsyning, vej- og ledningsanlæg.

Ledninger til lokalplanområdets betjening må etableres i dette og skal henligge uforstyrrende.

De dertil berettigede skal have adgang til eftersyn, reparation og vedligeholdelsesarbejder.

Ren- og vedligeholdelse af ledninger, der betjener mere end én bolig, påhviler den forening, der administrerer arealet,

medmindre arbejdet udføres af den pågældende forsyningsvirksomhed.

Fremføring og vedligeholdelse skal ske uden væsentlig forringelse af sædvanlige byggemuligheder, og den eventuelt forvoldte skade skal erstattes så vidt muligt ved retablering.

Der skal så vidt muligt gives de berørte grundejere og den berørte forening 3 ugers varsel inden arbejdets iværksættelse.

Om de anførte betingelser er opfyldt, afgøres endeligt af magistratens 2. afdeling eller - hvis Aarhus kommune er part i sagen - af to af parterne valgte voldgiftsmænd, som om nødvendigt selv vælger en opmand.

Ledninger på privat grund og regnvandsbassin skal sikres ved tinglyst deklARATION, bilagt målsat rids over deres placering. Kopi af deklARATION med rids skal sendes til de berørte grundejere, grundejerforening/parcelforeninger og stadsingeniøren.

Det skal uden erstatning tåles, at der ved vejanlæg udføres nødvendige skråninger med anlæg indtil 1:5 foruden et 0,5 m bredt banket langs vejskel eller støttemure 0,7 m fra vejskel.

Bygges støttemure, skal de være i samme udførelse ved den enkelte boligvej, og de skal placeres i ovennævnte afstand fra vejskel.

#### § 6. Ubebyggede arealer.

Private udenomsarealer til de enkelte huse/lejligheder skal holdes i sømmelig stand.

Hvis dette ikke sker, kan den fælles grundejerforening for lokalplanområdet lade arbejdet udføre af andre for den forpligtedes regning.

Beplantning på grundene må ikke ved skygge eller kraftig vækst være til væsentlig gene for naboerne.

§ 7. Civilforsvarsmæssige formål.

I lokalplanområde III reserveres der et areal på 4100 m<sup>2</sup> i en eller flere lodder til beskyttelsesrum.

Arealets placering fastlægges endeligt af magistratens 2. afdeling efter høring hos den fælles grundejerforening.

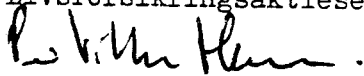
§ 8. Påtaleret og dispensation.

Påtaleret vedrørende § 6 har lokalplanområdets fælles grundejerforening, der stiftes i henhold til lokalplanens § 11, medens påtaleretten i øvrigt tilkommer Aarhus kommune v/magistratens 2. afdeling.

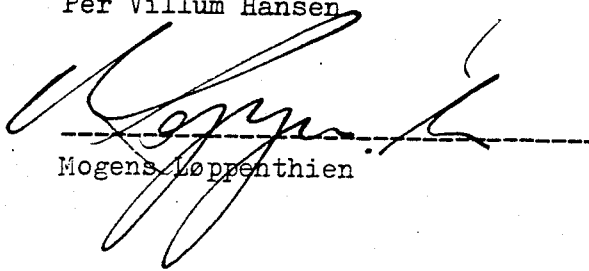
Dispensationsretten tilkommer alene Aarhus kommune v/magistratens 2. afdeling efter høring hos den fælles grundejerforening.

København, den 1.11. 1983

Som ejer af matr.nr. 21 dc, Vejlbj by, Ellevang  
Livsforsikringsaktieselskabet HAFNIA-HAAND I HAAND



Per Villum Hansen

  
Mogens Løppenthien