

matr. nr. 7^q
Beder by og sogn
Ning herred
Århus amt

25. APR. 67 * 2208

*Kompetence for Beder-Malling
Sognråd erstattes af Århus kom-
munes Bygningssinsinspektør.*
Søren Windinge
landinspektør
Mejlgade 39
Århus C

D E K L A R A T I O N

Undertegnede ejer af matr. nr. 7^q Beder by og sogn, arkitekt Jørgen Ejsing og tømrermester Sven Andresen, bestemmer herved bindende for os og fremtidige ejere af den pågældende ejendom følgende:

§ 1 Arealet

- stk. 1 Deklarationen omfatter den del af matr. nr. 7^q Beder by og sogn der på medfølgende rids er indrammet med sorte prikker.
- stk. 2 Arealet opdeles i følgende områder I, II, III og IV. Område I udlægges til åben og lav boligbebyggelse, område II udlægges til åben og lav boligbebyggelse med ret til tæt og lav boligbebyggelse (række- og kædehuse, atriumhuse m.m. se § 9 stk. 2), område III udlægges til legepladser og område IV udlægges til offentligt parkområde.

§ 2 Veje og stier

- stk. 1 I forbindelse med udstykningen udlægges og noteres i matriklen de på vedhæftede deklarationsrids viste stamveje A-B og C-D og boligveje med retning, bredde og beliggenhed som angivet. De angivne bredder er effektive profiler, idet skråningsarealer hører under parcellerne.
- stk. 2 Der udlægges de på deklarationsridset viste stier, hovedstier E-F i 5,00 m bredde og G-H i 8,00 m bredde og stierne fra de blinde boligveje til hovedstier i 3,00 m bredde.
- stk. 3 Disse stier må kun benyttes til gående færdsel, bortset fra nødvendig kørsel til anlæg og vedligeholdelse af legepladser og stier.
- stk. 4 De omtalte veje med vendepladser og stier anlægges af undertegnede ejere efter planer godkendt af sognerådet og udførelsen sker i takt med bebyggelsen. De 2 nævnte stamveje A-B og C-D samt de 2 stier E-F og G-H søges overtaget efter anlægget af kommunen som offentlige. Den fremtidige vedligeholdelse af øvrige veje og stier med understyr påhviler de vejberettigede efter reglerne i kommunens vejvedtægt. Vejene og stierne må ingensinde spærres for kørende eller gående trafik uden sognerådets samtykke.

§ 3 Legepladser

- stk. 1 De på ridset viste legepladser (område III) anlægges af undertegnede ejere i takt med bobyggelsen og overdrages vederlagsfrit til Beder-Malling kommune som herved overtager den fremtidige vedligeholdelse.

§ 4 Offentligt parkområde

- stk. 1 Det på ridset viste parkareal (område IV) anlægges af undertegnede ejere i takt med bebyggelsen og overdrages vederlagsfrit til Beder-Malling kommune som herved overtager den fremtidige vedligeholdelse. I parkområdet kan senere anlægges legepladser efter behov.

§ 5 Parkeringsforhold

- stk. 1 Kun køretøjer på indtil 2500 kg totalvægt må være hjemmehørende på, eller til stadighed henstillet på eller ved parcellerne. Køretøjer med større vægt må kun henstilles på eller ved parcellen i det omfang, der er nødvendigt for af- og pålæsning.
- stk. 2 På hver parcel skal anlægges holdeplads på mindst 5,00 m længde for mindst 1 bil.
- stk. 3 Såfremt der opføres garage, vognport eller lignende, skal holdepladsen være foran denne inde på parcellens areal.
- stk. 4 Ingen form for parkering på den del af boligvejene der anlægges i 6,00 m bredde, må finde sted. På den del af boligvejene, der anlægges til parkering, må langtidsparkering af campingvogne og andre lignende effekter ikke finde sted. Det bemærkes specielt, at de nævnte parkeringsarealer ikke må anvendes som varige holdepladser.

§ 6 Adgangsforhold

- stk. 1 Al adgang til boligparcellerne skal foregå fra de blinde boligveje. Det tillades dog at etablere en åbning af højst 1 m bredde for hver grund ud mod stierne.
- stk. 2 Der må anlægges én (og kun én) overkørsel i en bredde af højst 3,5 m til hver parcel. Denne vil kun kunne tillades fra boligvejene, hvor disse er anlagt i 12,60 m bredde. Eventuelle ændringer eller flytninger af overkørsler må kun ske med sognerådets tilladelse.
- stk. 3 For kvarterenheder under område II gælder, at der fra hver af disse kun må etableres én overkørsel til den pågældende stamvej.

§ 7 Byggelinier, oversigtsarealer

- stk. 1 Langs vejene pålægges byggelinier således: Stamvejene A-B og C-D: 2,50 m fra vejskel. Boligvejene: 2,50 m fra vejskel, idet der dog henvises til § 5 stk. 3.
- stk. 2 På de med krydsskravering viste arealer, må der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning af større højde end 1,00 m over en flade gennem de tilstødende vejbaners midte. Denne bestemmelse gælder ikke sne.

§ 8 Grundstørrelser

- stk. 1 I område I må ingen grund udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m² eller ved skelændring bringes ned under denne størrelse.
- stk. 2 I enhver grund skal kunne indskrives et kvadrat med sidelinier 20,00 m.

- stk. 3 I område II kan træffes beslutning om anden grundstørrelse og bredde i henhold til § 9 stk. 2.
- stk. 4 Sognerådet kan for så vidt angår transformerstationer og lignende godkende anden grundstørrelse og bredde.

§ 9 Grundenes benyttelse

- stk. 1 Inden for område I må kun opføres åben og lav boligbebyggelse af énfamiliehuse i form af fritliggende parcelhuse, og på hver parcel må kun opføres én beboelsesbygning med sædvanligt tilhørende udhus, garage eller vognport.
- stk. 2 Inden for område II må endvidere opføres tæt og lav boligbebyggelse af række- og kædehuse, atriumhuse eller lignende, under forudsætning af, at der udarbejdes og sikres en fælles bebyggelsesplan for den enkelte kvarterenhed.
Det bemærkes specielt, at nærværende deklaration ikke skal være til hinder for tinglysning af fremtidige deklarationer efter behov indenfor område II, idet der dog henvises til § 18.
- stk. 3 Inden for deklamationsområdet skal det efter kommunalbestyrelsens godkendelse være tilladt at indrette børnehaver, vuggestue og lignende på parcellerne langs det offentlige parkområde (område IV).
- stk. 4 Eenfamiliehusene i område I og II må kun anvendes til boligformål, dog kan der i forbindelse med boligen drives sådan virksomhed, der ikke efter sognerådets skøn anfægter husenes primære funktion som bolig eller områdets karakter af boligkvarter.
- stk. 5 Inden for område III og IV må ikke opføres nogen bygning, dog kan sognerådet tillade, at der opføres sådanne mindre bygninger, der naturligt hører hjemme i et offentligt parkområde.
- stk. 6 På parcellerne må ikke opsættes antennemaster med større totalhøjde end 8,00 m.
- stk. 7 Ubebyggede arealer, som ikke benyttes som gårdsplads, terrasse eller lignende skal anlægges og vedligeholdes som have.

§ 10 Bygningernes udstrækning og udformning

- stk. 1 Ved bebyggelse i områderne I og II må ingen bygning opføres med mere end 1 etage og udnyttet tagetage og en bygnings ydervæg eller tag må ikke være hævet mere end 7,50 m over det omgivende terræn, målt efter landsbyggeloovens bestemmelser i § 34 stk. 8 og bygningsreglementets kap. 3.
- stk. 2 Garager, udhuse og lignende må ikke opføres mindre end 2,50 m fra skel mod det offentlige parkområde (område IV). I område II kan der placeres bygninger i omtalte skel, når bestemmelserne i § 9 stk. 2 anvendes.
Langs stiarealer kan garager, udhuse og lignende placeres på parcellerne indtil 1,50 m fra skel mod stierne, forudsat at landsbyggeloovens bestemmelser om byggeri nærmere end 2,50 m fra skel overholdes.

- stk. 3 Samtlige bygninger skal placeres med facader vinkelret på eller parallel med retningen af den boligvej, vedkommende parcel har adgangsret til.
- stk. 4 Bygningernes tage indenfor deklara-tionsområdet skal såfremt de udføres med hældning tækkes med tegl eller mørke (sorte eller blåsorté) materialer.
- stk. 5 Såfremt der i henhold til § 9 stk. 2 opføres tæt, lav boligbebyggelse skal de enkelte huse indenfor hver enkelt kvarter-enhed udføres med ens taghældning, tag- og facadematerialer.
- stk. 6 Bygningers stuegulv må højst placeres 0,60 m over omgivende terræn, efter et højdeplan fastlagt af kommuneingeniøren.
- stk. 7 Udvendige bygningssider samt tage og sokler må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne, (okker, terra di sienna, umbra, engelskrødt, italienskrødt, dodenkop), eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele er også andre farver tilladt.
- stk. 8 Sognerådet kan ved behandlingen af projekter med udnyttet eller udnyttelig tagetage forlange disse huses placering på grundene ændret, hvis det skønnes, at den projekterede bygnings placering bliver til unødigt gene for de omboende.

§ 11 Beplantning

- stk. 1 Der udføres beplantning med avnbøg som vist på ridset. Beplantning ved vej- og stiskel skal finde sted på egen grund og 30 cm fra vej- henholdsvis stiskel. Beplantningen skal i dens endelige højde være mindst 1,50 m og højst 1,80 m over terræn. Der må ikke uden sognerådets samtykke foretages åbninger i den ovennævnte beplantning, idet der i øvrigt henvises til § 6 stk. 1.
- stk. 2 Fremtidige grundejere er pligtige til enhver tid at vedligeholde den til hans parcel hørende hækbeplantning og i fornødent omfang foretage efterbeplantning og anden udbedring ved skader uanset disses årsag. Hækken skal klippes mindst én gang årligt, inden 1. juli. Udeladelse heraf - efter meddelt pålæg fra ejerlauget medfører, at de fornødne arbejder kan foretages for grundejernes regning.
- stk. 3 Evt. hække mellem parcellerne skal plantes i skellinien.
- stk. 4 Der udføres endvidere beplantning med træer i det omfang, det fremgår af vedlagte deklara-tionsrids. Disse træer må ikke fjernes eller på nogen måde beskadiges af grundejerne.

§ 12 Terrænregulering

- stk. 1 Samtidig med fremsendelse af byggeandragende skal der til sognerådets godkendelse fremsendes plan over grunden og dennes regulering, hvorefter fremgår, hvorledes eventuelle ændringer af terrænet agtes foretaget.
- stk. 2 Ved terrænregulering skal skråninger holdes i en afstand af 0,5 m fra naboskel, med mindre der kan opnås anden aftale med nabo.

§ 13 Ledningsanlæg

- stk. 1 Grundejerne er pligtige at tåle, at nødvendige ledninger til kloak, vand, elektricitet, fjernvarme, telefon m.v. uden vederlag føres gennem parcellerne mod retablering. Grundejerne sørger selv for ren- og vedligeholdelse af detaillledninger. Fællesledninger ren- og vedligeholdes i fællesskab, og grundejerne skal give adgang til opgravning af de fælles anlæg såvel som af de over grunden gående ledninger, der alene forsyner andre, i det omfang, det er nødvendigt af hensyn til ren- og vedligeholdelsen, dog således, at retablering finder sted efter opgravning. Opstår der tvist mellem grundejerne om udgifternes fordeling, afgøres spørgsmålet bindende af ejerlauget.

§ 14 Affaldspladser

- stk. 1 Affaldspladser, skarnkasser og lignende skal anbringes eller afskærmes, således, at de ikke er synlige fra vej eller offentligt område. Anbringelse samt ren- og vedligeholdelse skal i øvrigt ske, således, at den ikke er til ulempe for de omboende. Haveaffald må ikke henkastes i offentligt parkområde eller på stierne.

§ 15 Skiltning

- stk. 1 Facadebelysning, reklamebelysning samt flagning og skiltning i erhvervsmæssig øjemed må ikke finde sted, undtagen dog navneskilte med en størrelse på indtil 0,1 m², der må opsættes i ét eksemplar. Skiltet må ikke være lysende eller fluorecerende.

§ 16 Almindelige bestemmelser

- stk. 1 Før noget byggeri påbegyndes, skal der til godkendelse af dets overensstemmelse med deklarationen forelægges bygningsmyndighedernes tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form, indretning og udseende, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses.

§ 17 Ejerlaug

- stk. 1 Til varetagelse af grundejernes interesser og disses forpligtelser i henhold til nærværende deklaration stiftes et ejerlaug, hvis love skal godkendes af sognerådet, der også er berettiget til at kræve bestemmelser til præcisering af laugets virksomhed optaget i lovene. Enhver ejer af grund til selvstændig bebyggelse er pligtig til at være medlem af ejerlauget straks fra dennes stiftelse eller straks efter at have erhvervet grund i deklarationsområdet. Medlemskabet for deklarationsudstederne gælder kun i det omfang de udlejer eller bebor huse i deklarationsområdet.

§ 18 Ændringer, dispensationer og påtaleret

- stk. 1 Indtil samtlige grunde i området er solgt eller bebygget, forbeholder deklarationsudstederne sig ret til at foretage en hvilken som helst ændring i deklarationen, som falder indenfor den for området gældende dispositionsplan, og som kan godkendes af Beder-Malling sogneråd.

stk. 2 Bestyrelsen for ejerlauget kan med sognerådets godkendelse tillade mindre afvigelser fra deklarationsreglerne, dog ikke sådan, at det gør indgreb i holhedsindtrykket eller medfører gene for de andre grundejere.

stk. 3 Indtil samtlige grunde er solgt eller bebygget, tilkommer påtaleretten ifølge nærværende deklaration, deklarationsudstederne sammen med Beder-Malling sogneråd. Derefter tilkommer påtaleretten ejerlauget og sognerådet for Beder- Malling.

§ 19 Tinglysning

stk. 1 Nærværende deklaration begæres tinglyst på matr. nr. 7^a Beder by og sogn. Med hensyn til pantegæld og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen. Det bemærkes dog, at nærværende deklaration ikke vedrører den krydsskraverede del af 7^a, bortset fra § 7 stk. 2.

Højbjerg, den 17/4 1967

Sign. Jørgen Ejsing
.....
Jørgen Ejsing

Sign. Sv. Andresen
.....
Sv. Andresen

Under henvisning til bestemmelserne i landsbyggeloens § 4, godkender Beder-Malling sogneråd deklarationen til lysning.

Malling, den 18/4 1967

Sign. Hans Frandsen
.....
sognerådsformand

§ Kr.
12 " 10
14¹ " 4
14² " 3
Ialt kr. 17

Indført i dagbogen for retten

I Odder den 25. APR. 67 * 2208

LYST

Ridsvedhæftet

+ stpl. 4,-

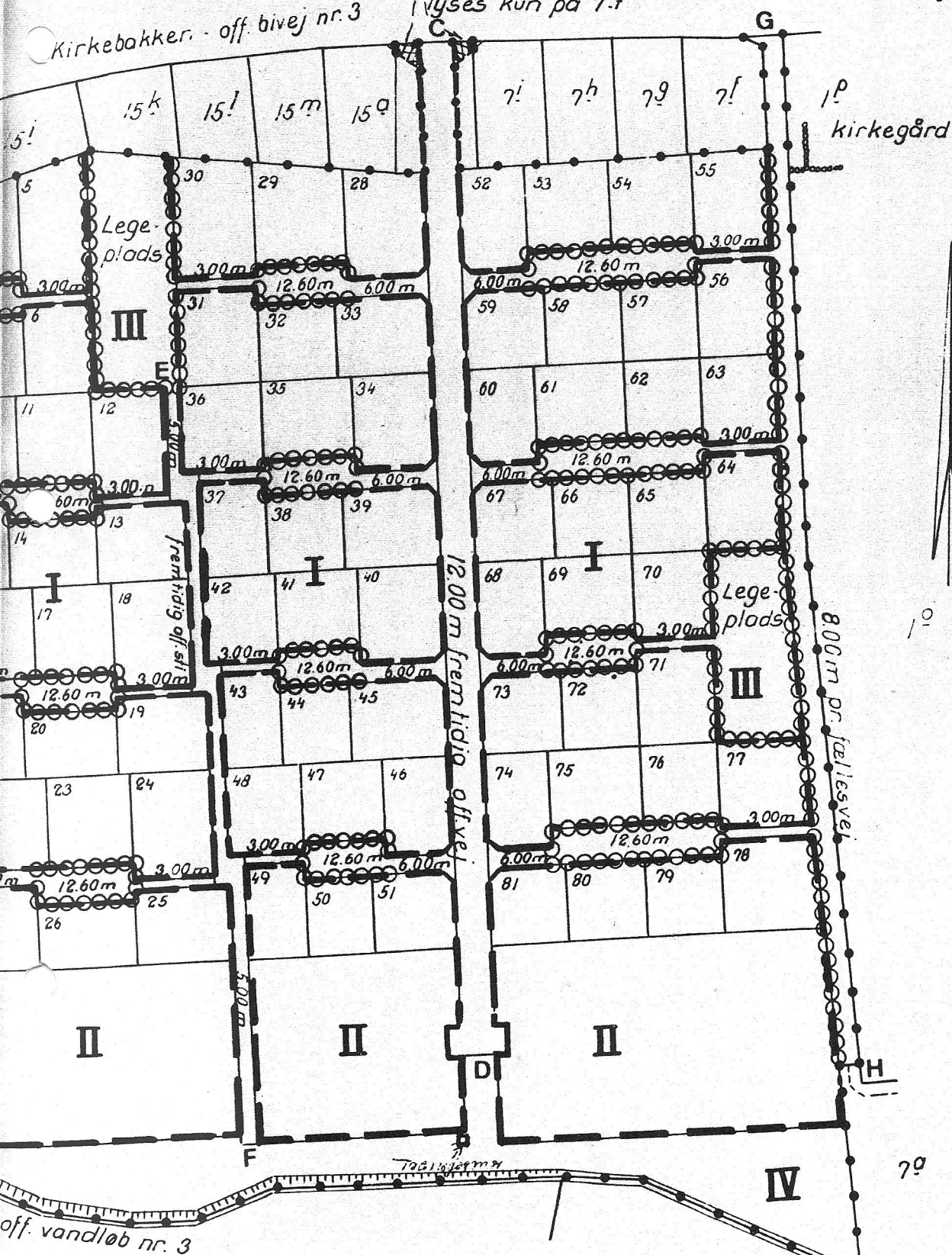
Sign. M. Thaarup

/BH

Kirkebakker - off. bivej nr. 3

oversigter A = 15 x 20 m
lyses kun på 7.9

til Over-Fløjstrup



Signaturer:

••••• deklarationsområde

— — — — — hæk af avnbøg

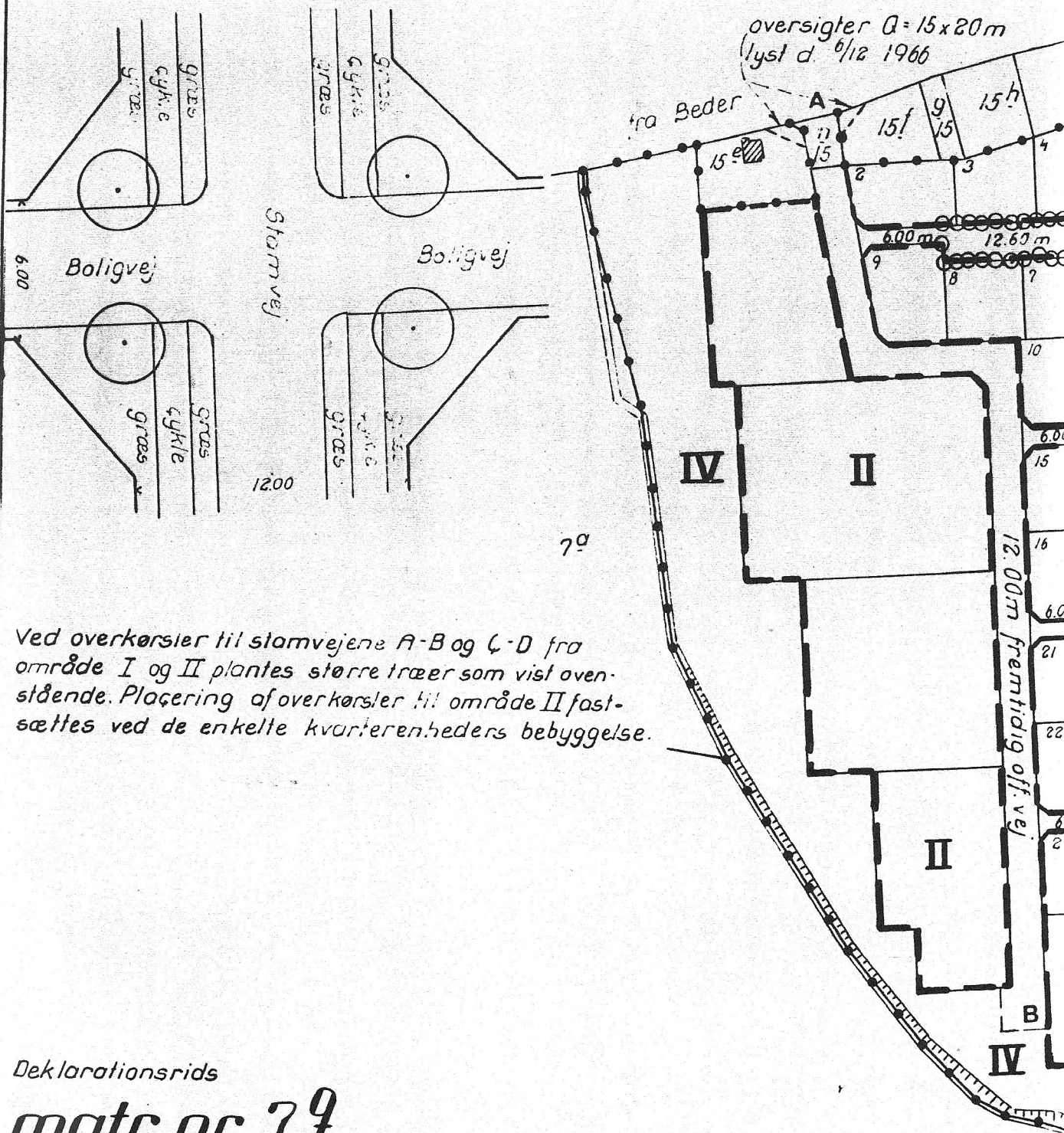
○ ○ ○ ○ ○ mindre træer i hæk af avnbøg

○ ○ større træer

KOPI

(ikke målfast)

Justitsministeriets genpartskartlægger, Til kort.



Ved overkørsler til stamvejene A-B og C-D fra område I og II plantes større træer som vist ovenstående. Placering af overkørsler til område II fastsættes ved de enkelte kvarterenheders bebyggelse.

Deklarationsrids

matr. nr. 79

Beder by og sogn

Udarbejdet i forbindelse med tinglysning af bestemmelser om veje, byggelinier, grundstørrelser, bebyggelse, beplantning m.v.

1:2000

Jensen & Kjeldskov A/S

Denne kort-genpart er nøjagtig genpart af den originale kort-vedrørende ejendommen(e)
mtr. nr. 79 Beder by og sogn Ning herred, Århus amt
attesteres herved. Århus 17. april 1967

ings-
formular

1-2 fløj