

AFSKRIFT AF DEKLARATION, tinglyst 9.8.1963 på de 156 parceller i Sølystparken der ligger øst for Bredkær Tværvej.

GODKENDT

i sognerådsmøde den 11/6 1963

Kommuneingeniøren

Hjortshøj-Egaa

(sign) Niels Sjeldahl (sign) B. Rettrup

Anmelder:

Landsretssagfører

A. Ilfeldt

Aarhus.

## D E K L A R A T I O N

Undertegnede Ajos Byggeteknik A/S, der er ejer af ejendommen matr. nr. 7 a og matr. nr. 4 a af Egaa by og sogn, skyldsæt for hartkorn 5 td. 5 sk. 1 fk. 2½ alb., bestemmer herved hindende for nuværende og efterfølgende ejere af denne ejendom og de lodder, hvori den måtte blive udstykket, følgende begrænsninger i rådighedsretten:

1.

### Arealets udstykning

Ejendommen matr. nr. 7 a og matr. nr. 4 a af Egaa by og sogn vil være at udstykke i overensstemmelse med vedhæftede af landinspektør Kold, Aarhus, udarbejdede udstykningsplan, og de enkelte matrikelnumre må, når udstykningen har fundet sted, ikke yderligere udstykkes.

De fælles vej- og stiarealer, lege- og vendepladser og andre fællesarealer, jfr. § 4 - mod vest afgrænset af Bredkær Tværvej, mod Øst af den projekterede Egaa Strandvej - vil være at udstykke og matrikulere særskilt, og når det i § 7 ommeldte ejerlaug er dannet, er dette pligtigt at modtage adkomst på fællesarealerne.

2.

### Bebyggelse og arealernes anvendelse i øvrigt.

De udstykkede parceller må kun bebygges med een-familieshuse til helårsbeboelse. Husene, der opføres på lodderne nre. 10 - 78 inclusive og fra 121 til 128 inclusive må kun udføres i een etage med taghældning på højst 25°. Husene på de resterende parceller må opføres i een etage med udnyttet tagetage.

Husene skal alle opføres med den væsentligste del af de frie facader i blank mur, og bebyggelsesgraden må højst være 0,2 inclusive garage og/eller "carport". Til tagbeklædning må ikke anvendes bølgeplader.

Hvert hus må alene beboes af en enkelt familie, og der må ikke drives butikshandel eller anden lignende handelsvirksomhed fra ejendommen, ligesom der ikke på de udstykkede arealer eller parceller heraf må opføres bygninger eller indrettes lokaler til udsalg, kiosk, værksted, restaurations- eller forlystelse-

seslokaler, børnehjem, klinik, sanatorium, fabrik, lager eller lignende. Sådanne virksomheder, der almindeligvis kan udøves fra villaer, uden at disses karakter ændres, kan kun udøves mod, at der tilvejebringes behørigt parkeringsareal på selve parcellen.

Der må ej heller på parcellerne indrettes stald eller andre rum til husdyr, ligesom det skal være forbudt at anvende grunden til oplags-, losseplads eller lignende.

Ej heller må der udøves virksomhed, der forårsager støv, røg, støj, larm eller ilde lugt, frembyder ubehageligt skue eller ulempe for de omkringboende, idet de påtaleberettigedes skøn over, om deklarationen er overtrådt i så henseende, er afgørende og bindende.

Kreaturer, svin, pelsdyr eller høns må ikke holdes på arealerne.

### 3.

#### Haveareal og hegn

Der til beboelseshusene hørende havearealer skal hovedsagelig anlægges og bevares som prydhaver, og hver parcel vil være at forsyne med lovligt hegn, der skal bestå af ligusterhæk mod naboparcellen (parcellerne) - mod vejarealerne skal der enten etableres og opretholdes ligusterhæk eller foretages beplantning med lav busket eller andre former for lav beplantning.

Grundejerne er iøvrigt underkastede de til enhver tid gældende regler i hegnslovgivningen, herunder pligt til at opretholde og vedligeholde de en gang etablerede hegn. Hækkene mod vejarealerne skal plantes i vejens niveau. Indhegnes og beplantes parcellerne, inden byggemodning er påbegyndt eller tilendebragt, skal lodsejerne respektere vejenes effektive bredde og uden erstatning affinde sig med de ved vejanlægget etablerede skråningsarealer inde på parcellen.

Er beplantning af parcellen til hinder for gennemførelse af byggemodning, betales ingen erstatning til lodsejerne for beskadigelse eller fjernelse af sådan beplantning.

Hække, der plantes mod vej, må ikke plantes i ejendommens skel og må ikke plantes nærmere dette end 30 cm.

De i skellet etablerede hække må ikke have en højde på over 1,80 m, og beplantning inde på parcellen må ikke have en højde, der overstiger en plan med 45° hældning fra den maximale hækhøjde.

### 4.

#### Veje, stier og legepladser m.v.

På ejendommene vil der være at anlægge veje, stier samt legepladser - alt i overensstemmelse med vedhæftede af landinspektør Kold udarbejdede plan.

Disse veje, stier og legepladser m.v. skal stedse betragtes som fælles for ejere og beboere på de matrikelnumre, der udstykkes fra matr. nr. 7 a og

matr. nr. 4 a af Egaa by og sogn, og må som sådanne befærdes og benyttes af alle, der har lovligt ærinde til og fra de af servituttens omfattede ejendomme.

Såfremt Ajos Byggeteknik A/S erhverver arealer, der ligger i nærheden af eller støder op til matr. nr. 7 a og matr. nr. 4 a af Egaa by og sogn, skal de til enhver tid værende ejere af parceller der udstykkes herfra, ligeledes have adgang til færdsel af de på matr. nr. 7 a og matr. nr. 4 a af Egaa by og sogn etablerede veje m.v. mod deltagelse i vedligeholdelsesudgifter efter vejvedtægternes bestemmelser. Vejene må ingensinde spærres for almindelig trafik. På de på vedhæftede rids med violet farve viste arealer ved vejmundingerne, må der hverken midlertidigt eller varigt anbringes genstande, der rager mere end 1 m op over en flade bestemt af de tilgrænsende kørebaners midte.

Vedligeholdelsespligten vedrørende veje, stier, legepladser m.v. påhviler ejerne og brugerne af de matrikelnumre, der udstykkes fra matr. nr. 7 a og matr. nr. 4 a samt eventuelle andre ejere og brugere, således at de respektive ejere af hvert matrikelnummer hæfter solidarisk for vedligeholdelsesudgifterne.

Enhver grundejer har pligt til for egen regning at renholde den del (halvdel) af vejen, der ligger ud for hans grund og holde dette vejareal ryddet for sne.

I tilfælde af at sådan renholdelse og rydning ikke foretages på behørig vis, er ejerlauget berettiget til at lade renholdelse og snerydning foretage for ejerens regning.

Anlæg, der på grund af deres størrelse og beliggenhed ikke umiddelbart falder ind under de enkelte grundejeres renholdelsespligt, renholdes og holdes ryddede for sne ved ejerlaugets foranstaltning, således at udgifterne herved pålignes grundejerne forholdsmæssigt efter de takster, som ejerlauget ansætter.

Ejerlauget kan i øvrigt bestemme, at samtlige veje, stier, legepladser m.v. passes, renholdes og holdes ryddet for sne ved fælles foranstaltning af en af ejerlauget engageret vognmand eller entreprenør, og ejerlauget opkræver i så fald de til renholdelsen og snerydningen nødvendige bidrag hos grundejerne.

Istandsættelsen og vedligeholdelse af vejnettet m.v. finder i øvrigt sted i henhold til vejvedtægten for Hjortshøj-Egaa kommune.

## 5.

### Lednings- og Kloakanlæg

Hver ejendom er pligtig at tåle, at forsyningsledninger til gas, vand og elektricitet samt afløbsledninger m.v. føres over ejendommene og det såvel til forsyning af og afløb fra egen som anden mands ejendom. Denne bestemmelse gælder såvel de i forbindelse med byggeriet etablerede ledninger som senere ledninger, der måtte blive nødvendige at etablere.

Kloakerne med tilhørende anlæg skal henligge uforstyrrede og de dertil berettigede skal til enhver tid have adgang til eftersyn og rensning samt til

at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder. Det samme gælder for så vidt angår eftersyn, istandsættelse og reparation af forsyningsledningerne.

Ren- og vedligeholdelse af forsyningsledninger påhviler lodsejerne som helhed, og udgifterne herved fordeles forholdsmæssigt efter ejendommenes antal, idet ejerlauget forestår eftersyn- og reparationerne og foretager opkrævning hos grundejerne.

Vedligeholdelse af stikledninger og kloakstik påhviler den enkelte lods-ejer.

De i vejene anlagte hovedkloaker søges optaget som offentlige og vedli-geholdes derefter af Hjortshøj-Egaa kommune.

#### 6.

##### Benyttelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer

Solgte parceller, der ikke bebygges, skal behørigt ren- og vedligsholdes og sker dette ikke ved foranstaltning af den enkelte lodsejer, kan ejerlauget eller de, der administrerer ejerlaugets forpligtelser, foretage de nødvendige foranstaltninger til ren- og vedligeholdelse på lodsejerens vegne og afkræve denne udgifterne herved.

#### 7.

##### Ejerlaug

Ejerne af hvert matrikelnummer, der udstykkes fra matr. nr. 7 a og matr. nr. 4 a, forpligter sig til at indtræde i et ejerlaug, der skal dannes senest, når 50% af parcellerne er bebygget.

Ejerlauget påtager sig at drage omsorg for ren- og vedligeholdelse af samtlige fællesanlæg, ligesom ejerlauget i det hele påtager sig at administrere de fælles opgaver, der i følge nærværende deklaration er henlagt under ejer-lauget.

Ejerne af parceller udstykket fra matr. nr. 7 a og matr. nr. 4 a er så-ledes pligtig til at deltage i etablering af et ejerlaug og forpligtet til at deltage i forhandlinger, der er nødvendige til varetagelse af de i nærværende deklaration omtalte fællesanliggender.

Ejerlauget skal påse, at bebyggelsen holdes i en ordentlig stand.

Til dækning af alle fællesudgifter indbetaler ejeren af hver ejendom et årligt beløb, hvis størrelse fastsættes af ejerlauget.

Indtil ejerlauget er dannet, administreres dets opgaver af Ajos Bygge- teknik A/S, og kontingent indbetales til Landmandsbanken i Aarhus, St. Torv afd.

##### Byggelinier og forhold i øvrigt

Med hensyn til Egaa Strandvej bemærkes at vejen ikke anlægges i forbin- delse med byggemodningen, og at vejen i den af Hjortshøj-Egaa kommune udarbej-

dede dispositionsplan er udlagt med adgangsbegrænsning uden direkte adgang for de til vejen grænsende parceller.

Såfremt denne adgangsbegrænsning af en eller anden årsag måtte blive afgivet, vil de til vejen grænsende parceller blive pålignet bidrag til vejens anlæg.

Overensstemmende med dispositionsplaner for Hjortshøj-Egaa kommune skal der ved Egaa Strandvej respekteres byggelinier beliggende 15 m fra vejmidten med tillæg for højdeforskel i henhold til vejbestyrelsesloven. På øvrige veje i området er byggelinieafstanden 10 m fra de respektive vejmidten med tillæg af højdeforskellen som foran anført.

Byggelinien mod stianlæg er 2½ m, hvilken byggelinie også gælder for garager og/eller carporte.

#### 9.

##### Strandret

Ejerne af de fra matr. nr. 7 a og matr. nr. 4 a af Egaa by og sogn udstykkede parceller har sammen med andre berettigede ret til ophold og badning fra det til ejendommen hørende strandareal, Ajos Byggeteknik A/S forbeholder sig ret til at give andre samme ret til badning og ophold på strandarealet. Denne ret kan Ajos Byggeteknik A/S overdrage til Hjortshøj-Egaa kommune som påtaleberettiget.

#### 10.

##### Fælles vandværk

Grundejerne er pligtige at være andelshavere i Egaabro vandværk, ligesom grundejerne er pligtige gennem bidrag at deltage i vandværkets forrentning, amortisation, reparation og vedligeholdelse - alt i henhold til de for vandværket til enhver tid gældende love og vedtægter.

#### 11.

Så længe den foreliggende udstykningsplan med tilhørende vejanlæg, projekterede forsyningsledninger m.v. ikke er fuldtud etableret, skal Ajos Byggeteknik A/S alene være påtaleberettiget og skal som sådan være berettiget til at foretage nødvendige ændringer i udstykningsplanerne, vejanlægget m.v.

Når arealet er fuldt udbygget og samtlige ejendomme er afhændet, overgår samtlige påtale-rettigheder til Hjortshøj-Egaa kommune. Nærværende deklaration skal hvile på ejendommen forud for al gæld.

#### 12.

Foranstående byggeservitut godkendes herved af bygningsmyndighederne i Hjortshøj-Egaa kommune i henhold til § 4 i lov nr. 246 af 10/6 1960.

Godkendt af

Hjortshøj-Egaa

kommune

den 11/6 1963

iflg. påtegning pag. 1

Aarhus, den 29/6 1963

Ajos Byggeteknik A/S

(sign.) P. Kernn-Jespersen

(sign.) A. Kernn-Jespersen

Underskrevne skødehaver - murermester Kai Kernn-Jespersen - tiltræder herved, at foranstående deklaration lyses på matr. nr. 7 a og matr. nr. 4 a af Egaa by og sogn.

København, den 29/6 1963

K. Kernn-Jespersen

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

Navn: J. Pilgaard

Stilling: sekretær, cand.jur.

Bopæl-. Buen 15, København F.

Navn: Karen Persson

Stilling: assistent

Bopæl: Reventlowsgade 20.

Underskrevne proprietær Tage Bomholt der er ejer af ejendommen matr. nr. 4 a af Egaa by og sogn, tiltræder herved at foranstående deklaration tinglyses på den del af matr. nr. 4 a, der iflg. det deklarationen vedhæftede kort vedrører parcellerne 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 48, 49, 50 og det hertil hørende vejareal.

Aarhus, den 2. august 1963

Tilføjelse til deklaration på matr. 7 a og 4 a af Egaa by og sogn udstedt af Ajos Byggeteknik A/S den 29/6 1963 og tinglyst 9. august 1963.

T i l f ø j e l s e

til deklaration lyst den 9. august 1963 på ejendommen matr. nr. 7 a af Egaa by og sogn og matr. nr. 4 a af Egaa by og sogn, hvilken ejendom for så vidt angår matr. nr. 7 a tilhører Ajos Byggeteknik A/S og for så vidt angår matr. nr. 4 a tilhører gårdejer Tage Bomholt.

Undertegende Ajos Byggeteknik A/S, der er ejer af ejendommen matr. nr. 7 a og matr. nr. 4 a af Egaa by og sogn, skyldsæt for hartkorn 5 td. 5 sk. 1 fk 2½ alb., bestemmer herved bindende for nuværende og efterfølgende ejere af denne ejendom og de lodder, hvori den måtte blive udstykket følgende tilføjelse til deklarationens post 2 stk. 1 og 2:

"For så vidt angår huse, der opføres med tegltag må taghældningen højest udgøre 30°.

Iøvrigt gælder deklarationens bestemmelser uændrede".

København, den 11-11 1963

Ajos Byggeteknik A/S:

P. Kerrn-Jespersen K. Kerrn-Jespersen  
.....

A. Kerrn-Jespersen  
.....

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, underskrivernes myndighed samt om dateringens rigtighed:

Navn:	Navn:	A. Ilfeldt
Stilling:	Stilling:	Lrs.
Bopæl..	Bopæl:	Rådhuspladsen 5, Aarhus

Tiltrædes af Hjortshøj-Egaa kommune:

Niels Schjeldahl

Matr. nr. 7a Egå by og sogn.  
Dagbog nr. 3062, 15. juni 1965.

Anmelder  
Landretssagfører A.  
Ilfeldt  
Århus C

TILFØJELSE  
til

Deklaration, lyst på oprindelig matr. nr. 7a Egå by og sogn - senere udstykket i matr. nr. 7p og 4h Egå by og sogn, og igen opdelt i 156 grunde - matrikuleret under

Matr. nr. 7q - 7v (incl.)  
- 7x + 4u  
- 7y + 4t  
- 7z + 4s  
- 7æ + 4r  
- 4m - 4q (incl.)  
- 4v + 7ø  
- 4y + 7aa + 7ab  
- 7ag + 4z  
- 7ah - 7bi (incl.)  
- 7bk + 4æ  
- 7bl + 4x  
- 4ø + 7bm  
- 7bn - 7fm (incl.)  
- 7ad - 7af (incl.)

Alle af Egå by og sogn.

I henhold til § 11 i foranstående deklARATION ændres §2 stk. 2 således, at bebyggelsesgraden højst må være 0,2 excl. garage og/eller carport, og iøvrigt således at "Bygningsreglement for Købstæderne og Landet" skal være gældende for udnyttelsesgraden.

Iøvrigt skal servitutens bestemmelser gælde fuldt ud.

Foranstående ændring tiltrædes  
af den påtaleberettigede  
Hjortshøj - Egå kommune  
den 26. maj 1965  
J. Mullerup

København, den 10.maj 1965  
Ajos Byggeteknik A/S  
v/A. Kerrn-Jespersen

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, underskriverens myndighed samt om dateringens rigtighed

A. Ilfeldt  
Landsretsagfører  
Århus C.