

DEKLARATION FOR TÆT LAV INDIVIDUEL UDSTYKNING
VED LANGBALLEVEJ, MÅRSLET

1. ETAPE

Undertegnede ejere af ejendommene, parcelnumre 2 - 31 af matr.nr. 7 b, Mårslet by, Århus kommune, bestemmer og deklarerer herved for sig selv og fremtidige ejere af de pågældende ejendomme samt parceller heraf.

Nærværende deklaration er et supplementsdokument til byplanvedtægt nr. 3 for Mårslet, Århus kommune, og for så vidt angår begrebet deklarationsområdet i nærværende deklaration er dette identisk med område I og den på vedhæftede kortbilag nr. 1 indrammede del af område II i ovennævnte byplanvedtægt.

1.00 GRUNDEJERFORENING

1.01 Den til enhver tid værende ejer af arealer inden for deklarationsområdet skal være medlem af den grundejerforening, som stiftes i henhold til 1.02.

Med 2/3 flertal af de på en generalforsamling mødende medlemmer kan det besluttes, at ejere af grunde uden for deklarationsområdet kan optages som medlemmer af grundejerforeningen, eller at grundejerforeningen kan slttes sammen med en anden grundejerforening.

Grundejerforeningen er pligtig til at optage ejere af deklarationsområdets eksisterende naboparceller som medlemmer, såfremt disse ønsker det.

Grundejerforeningen er endvidere pligtig til at optage fremtidige ejere af ^{naboparceller ??} parceller, der udstykkes inden for området omfattet af byplanvedtægt nr. 3, som medlemmer.

1.02 Grundejerforeningen skal stiftes, når mindst 50 % af grundejerne kræver det, eller når mindst 50 % af de udstykkede grunde er solgt, og den påtaleberettigede kræver det.

- Vedtægt.
- 1.03 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
- 1.04 Ud over de i nærværende deklaration nævnte beslutninger, som kræver kvalificeret flertal på en generalforsamling, kan beslutninger om ændring af vedtægter eller beslutninger, der kræver økonomisk indbetaling ud over administrationskontingentet, kun vedtages med mindst 2/3 flertal af de på en generalforsamling mødende medlemmer. I øvrigt fastsætter grundejerforeningen selv i vedtægterne, med hvilket flertal en beslutning skal vedtages.
- X 1.05 Grundejerforeningen kan udfærdige et ordensreglement.
- X 1.06 Grundejerforeningen kan fastsætte nærmere regler for fremskaffelse og fordeling af midler, der skal anvendes til gennemførelse af foreningens formål.
- Vejprojekt + beplantningsprojekt.
- 1.07 Vej- og stiarealer, der ikke overtages som offentlige, samt øvrige fællesarealer skal, når grundejerforeningen er stiftet, vederlagsfrit tilskødes grundejerforeningen, som har pligt til at modtage skøde på arealerne og til derefter at sørge for arealernes vedligeholdelse.
- de tilhører altså ikke grundejerne endnu.
- Stiarealer udlagt over private grunde, jfr. 3.02 og 3.04, er ikke omfattet af ovenstående bestemmelse.
- IDET DE ALLEREDE TILHØRER BEBOERNE
- 1.08 Ved en eventuel fremtidig ændring til boligareal af byplanvedtægtens arealudlæg til Mårslets indre ringvej skal grundejerforeningens medlemmer være indforstået med, at fællesarealet, parcel 29, eller en del heraf magelægges med et andet areal af tilsvarende størrelse af det nævnte vejareal.
- 1.09 Grundejerforeningens vedtægter må ikke stride mod byplanvedtægtens eller nærværende deklarations bestemmelser.
- 1.10 Grundejerforeningen skal stedse holde den påtaleberettigede underrettet om sin adresse.

2.00 Udstykning

- 2.01 Udstykning af private grunde er foretaget som vist på vedhæftede kortbilag.
- Hvor der som følge af stuidlæg i h. t. 3.02 opstår deling af den enkelte ejendom, benævnes delene i det følgende hovedgrund og bigrund, jfr. kortbilag nr. 1.
- 2.02 Yderligere udstykning af grunde inden for området må ikke finde sted.
- Der må endvidere ikke foretages udlejning af nogen del af en i området udstykket parcel.

3.00 VEJE OG STIER

- 3.01 Boligstamvej, fælles parkeringspladser, adgangsarealer og vendepladser samt kvarter- og lokalstier er udlagt som vist på kortbilag nr. 1.
- 3.02 Der er udlagt 3 m brede stier over de private grunde som vist på kortbilag nr. 1.
- Stierne skal til enhver tid respekteres af ejerne i deklaraationsområdet.
- 3.03 Boligstamvej, fælles parkeringspladser, adgangsarealer og vendepladser, kvarter- og lokalstier samt stier mellem ejendommenes hoved- og bigrund skal anlægges i princippet som vist på kortbilag nr. 1. Anlægget forestås og bekostes af udstykkeren.
- Kvarterstien langs jernbanen anlægges evt. først i forbindelse med en senere etape af udstykningen øst for deklaraationsområdet. *INDTIL PÅ SÅS GRÆS.*
- 3.04 Langs skel mellem bigrunde skal de på kortbilag nr. 1 viste 3 m brede arealer til enhver tid være tilgængelige for gående færdsel. *GÆLDER KUN OMRÅDE II*
- 3.05 De i henhold til 3.01 - 3.02 udlagte stier, undtagen kvarterstien, må kun befærdes af gående og cyklende

og således ikke af knallerter eller anden form for motoriseret trafik.

- 3.06 Der må fra hver ejendom kun etableres 1 overkørsel over rabat eller fortov fra boligvej eller adgangsareal.

Overkørslen skal i område II være beliggende i forlængelse af den i h. t. byplanvedtægtens § 5, stk. 13, udlagte 3 m-zone langs naboskel, jfr. kortbilag nr. 1, og må ikke overstige dennes bredde.

- 3.07 Ved tilslutning af vej A til Langballevej skal anlægges og opretholdes oversigtsarealer som vist på kortbilag nr. 1. På oversigtsarealerne må der ikke forefindes noget højere end 0,8 m over en flade gennem de tilstødende vejes kørebanemidter.

4.00 PARKERING

- 4.01 Ved bebyggelse skal der, ud over de i h. t. 3.03 anlagte fælles parkeringspladser, på hver ejendom anlægges 1 parkeringsplads, evt. som garage eller carport.
- 4.02 Kun person- og varemotorkøretøjer på indtil 3500 kg totalvægt må henstilles på parcellerne. Motorkøretøjer af anden art må kun henstilles inden for deklara-tionsområdet i det omfang, det er nødvendigt for af- og pålæsning.
- 4.03 Campingvogne, både o. lign. må ikke langtidsparkeres på vej- eller parkeringsarealer og må kun anbringes på grundene, når dette kan ske uden væsentlig gene for naboerne.

5.00 TEKNISK FORSYNING OG LEDNINGSANLÆG

- 5.01 De nødvendige forsynings- og afløbsledninger med tilhørende anlæg kan etableres i deklara-tionsområdet og skal henligge uforstyrret, og de dertil berettigede skal have adgang til eftersyn, reparations- og vedligehold-

delsesarbejder. Grundejerforeningen ren- og vedligeholder disse ledninger i det omfang, de ikke vedligeholdes af vedkommende forsyningsselskab eller af Århus kommune.

5.02 Ren- og vedligeholdelse af stikledninger til de enkelte ejendomme påhviler ledningsejerne.

?

5.03 Efter anlæggets udførelse vil de offentlige afløbsledninger blive sikret ved særskilt deklaration.

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

5.05 Der skal så vidt muligt gives de berørte grundejere et passende og mindst 3 ugers varsel inden arbejdets iværksættelse.

5.06 Om de anførte betingelser er opfyldt, afgøres endeligt af den påtaleberettigede eller - hvis denne er part i sagen - af to af parterne valgte voldgiftsmænd, som om nødvendigt selv vælger en opmand.

5.07 Eksisterende, fungerende drænledninger skal ved bebyggelse respekteres, omlægges eller tilsluttes regnvandssystemet.

6.00 BEBYGGELSENS PLACERING OG YDRE FREMTRÆDEN

Område I:

6.01 Inden for område I må bygninger kun opføres med ydervægge og tag af røde teglsten.

Område II:

6.02 Inden for område II skal bebyggelsen på en ejendoms hovedgrund placeres med en gavl i skel inden for

den på kortbilag nr. 1 angivne 12 m lange strækning af grundens sydvestlige nabo-, vej- eller stiskel.

- 6.03 Bebyggelsen på hovedgrunden må kun opføres med 20 - 30° sadeltag (symmetrisk tagprofil).

Inden for de på kortbilag nr. 1 angivne udhuszoner skal det dog være tilladt at anvende flade tage.

- 6.04 Bygningers tage må kun dækkes med tegl eller mørke (sorte, grå, røde eller brune) materialer.

Område I og II:

- 6.05 Tagmaterialer ud over de ovenfor nævnte kan dog anvendes på en del af tagfladen i forbindelse med et solenergi-varmeanlæg.

- 6.06 Til eventuelle tilbygninger, udhuse, garager eller carporte samt hegn må ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.

- 6.07 *P- områdeoversigt etc*
Skiltning og reklamering må kun finde sted med den påtaleberettigedes tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

- 6.08 Udendørs antenner skal anbringes på bygningerne og må ikke gives større højde end 0,80 m over tagfladen.

- 6.09 Ved eventuel nedrivning af en bygning opført i skel skal ejeren istandsætte en eventuel blottet bygningsside i naboskellet som facademur.

7.00 NIVEAUPLANER

- 7.01 Inden for område I fastsættes niveauplaner for bebyggelse langs adgangsarealet som angivet på kortbilag nr. 1.

- 7.02 Inden for område II fastsættes niveauplaner for bebyggelse i h. t. deklARATIONENS pkt. 6.02 som angivet på kortbilag nr. 1.

- 7.03 For al anden bebyggelse, hegn m.v., herunder bebyggelse i udhuszoner, måles højder fra eksisterende terræn, ved faldende terræn på langs ad skellet dog med en passende aftrapning.

8.00 TERRÆNREGULERING

- 8.01 Terrænreguleringer må kun foretages efter skriftlig tilladelse fra bygningsmyndigheden.
- 8.02 Terrænreguleringer i forhold til eksisterende terræn på \pm 0,50 m på hovedgrundene og \pm 1,0 m på bigrundene og ikke nærmere skel end 1,0 m kan dog finde sted uden tilladelse.

9.00 HEGN M.V.

- 9.01 Når en grund er bebygget, og dersom den pågældende nabo ønsker det, er grundejeren pligtig til at opføre hegn af mur eller plankeværk langs ikke bebyggede afsnit af hovedgrundens nordøstlige naboskel.

Hegnet skal placeres på egen grund og bekostes af grundejeren.

Hegnets højde skal være mindst 2,0 m og må højst være 2,4 m, jfr. deklARATIONENS pkt. 7.03.

Hegnets materialer og øvrige udformning skal godkendes af kommunen ved byggesagsbehandlingen, jfr. pkt. 6.06.

- 9.02 Overfladebehandling og eventuelle foranstaltninger til bevoksning (opsætning af espalier o. lign.) af den mod nabo vendende side af hegn i skel kan med deraf følgende vedligeholdelsespligt foretages af den pågældende nabo.

- 9.03 Affaldspladser, skarnbeholdere og lignende skal anbringes eller afskærmes således, at de ikke er synlige fra vej, sti eller andre fælles områder. Anbrin-

gelse samt ren- og vedligeholdelse skal i øvrigt ske således, at den ikke er til ulempe for de omboende.

10.00 BEPLANTNING

10.01 Beplantningsplanen, jfr. kortbilag nr. 1 og bilag nr. 2, skal til enhver tid respekteres og overholdes.

10.02 Kommunen udfører de i h. t. beplantningsplanen fastlagte plantningsarbejder og vedligeholder disse, indtil grundejerforeningen er stiftet.

inden 83.06.01

Beplantning = 1 samlet overdragelse.

Efter grundejerforeningens stiftelse vedligeholder denne plantningen og foretager efterplantning efter beplantningsplanens forskrifter.

grogaranti fra gartner?

*ingen fordel
at reude*

10.03 Hvis efterplantning og vedligeholdelse ikke sker i overensstemmelse med det foran anførte, kan den påtaleberettigede lade arbejdet udføre for grundejernes regning.

10.04 På parcellerne må der ikke findes beplantninger, der ved skygge eller kraftig vækst er til væsentlig gene for naboerne.

11.00 UBEBYGGEDE AREALER

11.01 Ubebyggede arealer skal holdes i sømmelig stand.

gælder også kommunens

11.02 Hvis dette ikke sker, kan grundejerforeningen, der stiftes for deklaraationsområdet, eller, indtil denne er stiftet, Århus kommune lade arbejdet udføre af andre for de pligtige grundejeres regning.

*Vedtagede
græs eller
ren jord.*

12.00 PÅTALERET

12.01 Påtaleberettiget ifølge nærværende deklaration er Århus byråd ved magistratens 2. afdeling, idet påtaleretten efter 3.05, 4.02 - 03 og 11.01 dog alene tilkommer grundejerforeningen.

træfite på stier. / div parkering // må nødvendigvis også gælde 11.02 ved ubbyggede grunde.

2 (12.02 Byrådet kan helt eller delvis delegere påtaleretten til grundejerforeningen og kan til enhver tid tilbagekalde en sådan delegation.

12.03 Ved overtrædelse af deklARATIONEN kan grundejerforeningen udøve påtaleretten, hvis byrådet ikke senest 4 måneder efter at være blevet opfordret hertil har udøvet påtaleretten eller tilkendegivet, at det agter at gøre det.

svag
formulering

13.00 DISPENSATION

13.01 Den påtaleberettigede kan meddele dispensation fra deklARATIONENS bestemmelser, såfremt samtykke dertil gives fra grundejerforeningen og de af dispensationsforholdet berørte personer.

14.00 TINGLYSNING

14.01 Nærværende deklARATION begæres tinglyst på ejendommene matr.nr. , med respekt af de øvrige på disse ejendomme påhvilende byrder og hæftelser.

Der henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

DEKLARATION FOR Udstykning ved Langballevej, Mårslet,
1. ETAPE

BEPLANTNINGER I H.T. KORTBILAG NR. 1, PLANTELISTE,
BILAG NR. 2

1. Allétræer.

Cirkulære muldarealer, boligstamvej A:

Tilia cordata, flerstammet Lind

Langs vendepladser, adgangsarealer k og l:

Aesculus hippocastanum Kastanie

Langs områdets østgrænse og på vestligt pladsareal:

Crataegus oxyacantha. Sorbus aucuparia. Malus John Downie

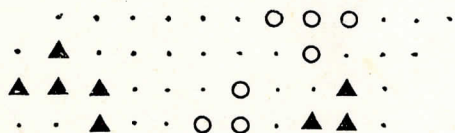
2. Bundplantning, cirkulære muldarealer, boligstamvej A:

Symphoricarpus chenaultii hancock

3. Bundplantning langs vendeplads, adgangsareal k:

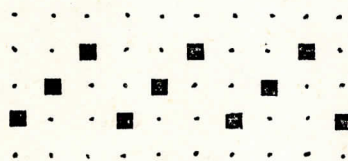
Cotoneaster skogholm

4. Beplantning på rabatarealer ved adgangsareal l,
nord for kvartersti D og på vestligt pladsareal:



· Rosa virginiana Rose
▲ Pinus mugo Bjergfyr
○ Pyracantha coccinea Ildtorn

5. Beplantning på vold langs Langballevej:



· Rosa virginiana Rose
· Rosa rubiginosa Æblerose
■ Crataegus monogyna Alm. tjørn
■ Pinus nigra Østr. fyr

6. Beplantning på vold langs jernbane:



· Rosa virginiana Rose
Δ Populus canadensis Poppel