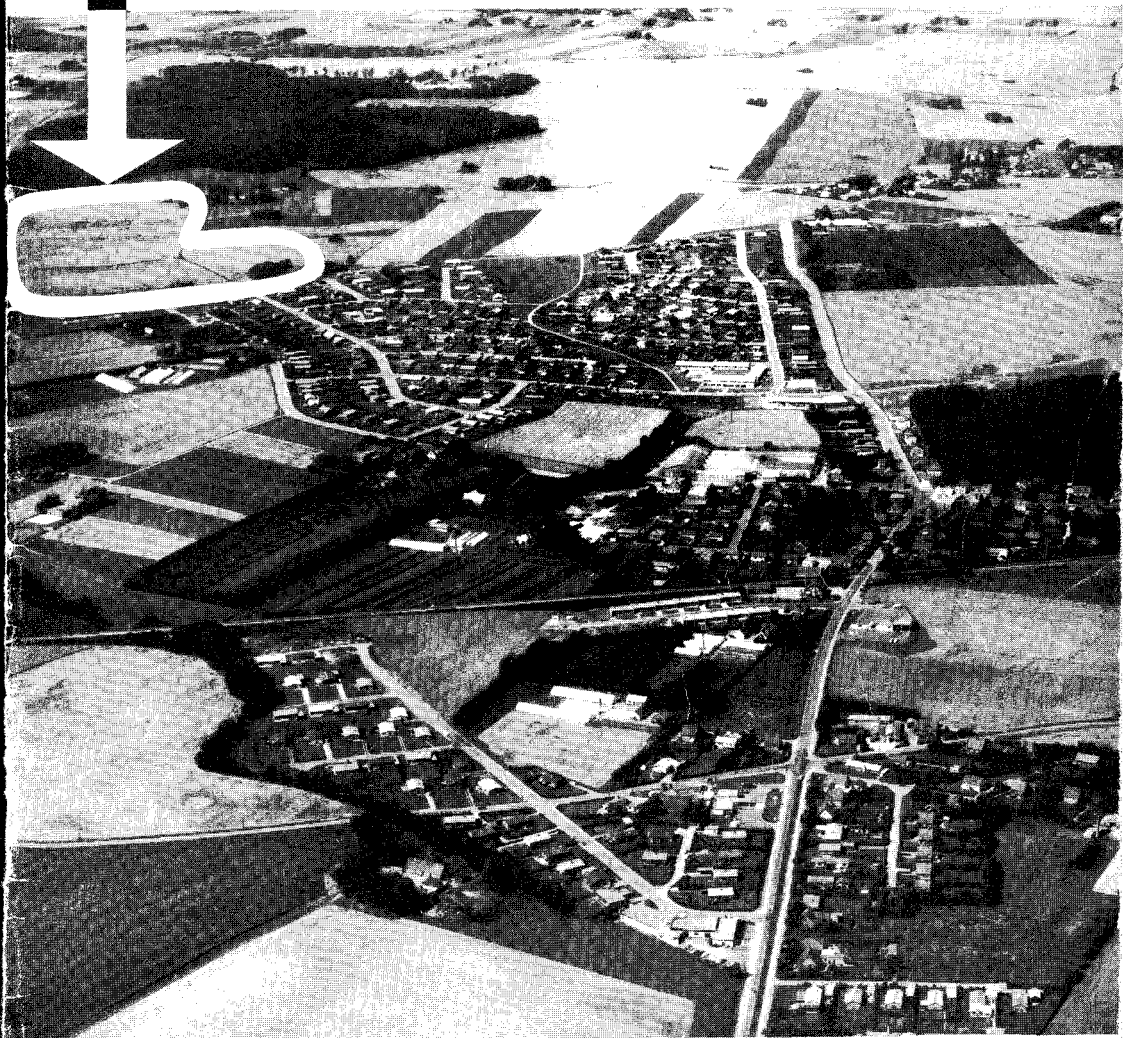


# ELLE-PARKEN I LYSTRUP



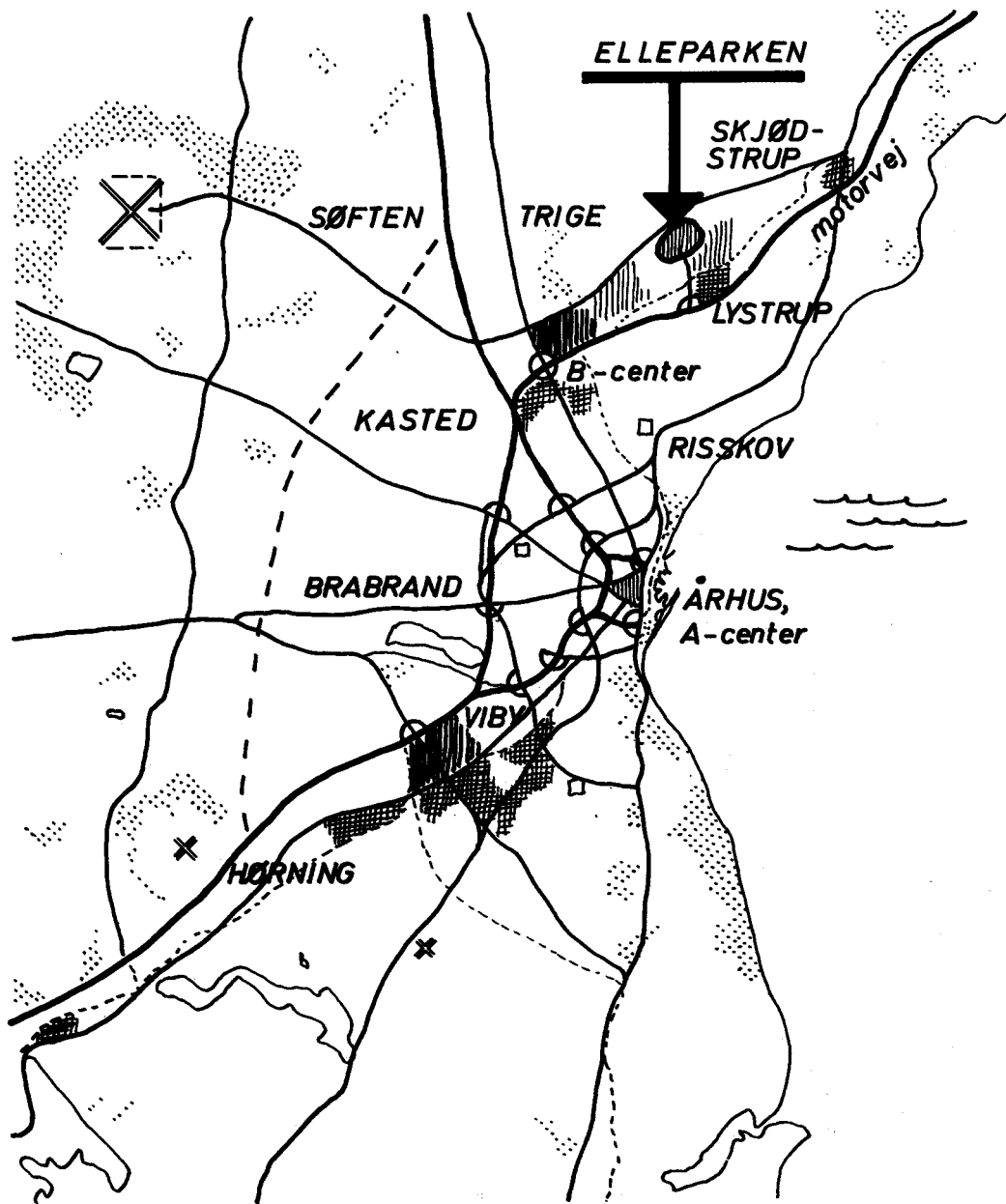
*- tæt ved skov, skole- og B-center*

**Ejer: Fabrikant G. A. L. Thorsen, Lystrup**

**Projekt: Rådg. civilingeniør S. E. Landstrøm, Lystrup**

**Advokat: Lrs. A. Therkelsen, Store Torv 5, Aarhus C**

**Salg: Ejendomsmægler T. Saabye, Lystrup**



ELLEPARKEN ligger tæt ved det nordlige B-center, samt en planlagt motorvejsudfletning.

ELLEPARKEN grænser mod nord til Skaarupgaard-skov, mod øst til fredede arealer omkring kæmpehøje, mod syd til »Hedeskovparken« og mod vest til Ellebækken og grønne arealer.

## DEKLARATION

Undertegnede ejer af matr. nr. 6<sup>f</sup>, 6<sup>g</sup>, 21<sup>a</sup>, 22<sup>a</sup>, 23<sup>d</sup>, 24<sup>d</sup> og 27<sup>a</sup>, Elsted by og sogn, deklarerer og bestemmer herved følgende som gældende for nuværende og fremtidige ejere af ejendommene.

På de vedhæftede rids med rød skygge indrammede arealer må kun opføres åben og lav boligbebyggelse i overensstemmelse med nedennævnte bestemmelser.

### A. Grundens benyttelse.

1. På hver parcel må kun opføres een beboelsesbygning med sædvanligt tilhørende udhus og personvognsgarage. Beboelsesbygningen må højst indeholde een lejlighed.
2. Ubebyggede arealer, som ikke benyttes som gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have.
3. Ejendommen må kun benyttes til helårsbeboelse og ikke under nogen form til erhvervsmæssigt formål eller til klublejlighed. Efter ansøgning til kommunalbestyrelsen vil det kunne tillades at indrette kontor, tegnestue eller lignende af sekundær art, der ikke på nogen måde kan genere de omboende. En sådan virksomhed må på intet tidspunkt tage et sådant omfang, at den anfægter ejendommens primære beboelsesstruktur. Overholdes dette ikke, kan tilladelsen tilbagekaldes. Husdyrhold i beskedent omfang er tilladt, når det ikke medfører gene for de omboende, og når det ikke har erhvervsmæssig karakter (avl, kennel og lignende).
4. Parcellerne må ikke benyttes til oplagsplads eller losseplads.

5. Grunden skal være bebygget, og bygningsattest udstedt for beboelse, inden 6 år fra skødets dato.  
Er dette ikke sket, kan sælgeren kræve grunden tilbage for salgsprisen uden tillæg af renter og salgsomkostninger.
6. En del af parcellerne er delvis beliggende inden for 100 meter fra fortidsminder (gravhøjene 2314.15 og .16), jfr. Naturfredningslovens § 53.  
Fredningsnævnet for Århus Amt har meddelt dispensation fra afstandsbestemmelsen under forudsætning af, at nærværende deklara-tions bestemmelser overholdes.

#### B. Bygningernes udstrækning og udformning.

1. Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,2.
2. Bebyggelsens bruttoetageareal, beregnet i henhold til landsbyg-geloven, må ikke være under 120 m<sup>2</sup>.
3. Ingen bygning må opføres med mere end een etage. Stuegulvet må højst være hævet 30 cm over det umiddelbart udenfor soklen højst ondliggende eksist. terræn og max. 140 cm over det umiddelbart udenfor soklen lavest liggende eksisterende terræn.  
På faldende terræn kan efter kommunalbestyrelsens godkendelse tillades mere end een etage (uden udnyttet tagetage og max. 30° taghældning), når husets ene side overholder ovenstående regler med hensyn til højde over eksisterende højeste terræn, medens andre af husets sider kan tillades i to etager, hvor øverste etage eventuelt kan forskydes en halv etage (dog højst 140 cm) over den af højeste terræn fastlagte højde.
4. Med hensyn til placering af bygninger, herunder garager og car-porte, henvises til bestemmelserne i landsbyggeloven og bygnings-reglementet for købstæderne og landet, samt den i kommunen til enhver tid gældende bygningsvedtægt, idet garager, udhuse og lignende skal holdes i en afstand af mindst 1,5 m fra skel mod stier.

5. Ingen bygning må opføres nærmere end 5 m fra skel mod vej og skel mod friareal.  
På hver grund skal foruden en eventuel garage anlægges holdeplads for mindst 2 biler.
6. Alle husets frie sider skal opføres i ubehandlede teglsten, eventuelt hvide sten i murstensformat, medmindre kommunalbestyrelsen i det enkelte tilfælde tillader anvendelse af andre materialer eller farver.
7. Der må ikke udføres større taghældning end  $30^{\circ}$ .
8. Kommunalbestyrelsen kan dispensere for bestemmelserne i stk. B.3 og B.7, hvor det skønnes, at nabogrundenes udsyn samt udsynet til og fra gravhøjene, ikke derved generes, og at kvarteret som helhed ikke skammes derved.

#### C. Forhold til vej.

1. De på vedlagte rids viste veje og stier anlægges af sælger og vil blive søgt optaget som offentlige. Indtil videre er vejene dog private fællesveje.  
Vejenes anlæg med asfalteret kørebane, kantsten, fortove og belysning bekostes af ejeren og udføres af denne efterhånden som de til vejene grænsende parceller udstykkes og sælges. Den fremtidige vedligeholdelse af veje og fortov besørages af bestyrelsen for den nedennævnte grundejerforening. Vedligeholdelsesudgiften påhviler parcelejerne og fordeles på samtlige parceller med lige store parter.
2. En del af det til veje og stier udlagte areal bliver anlagt som græsribat. Vedligeholdelse af disse rabatter påhviler ejerne af de parceller ud for hvilke rabatterne er anlagt, idet flugten af parcelskellet udgør grænsen mellem de forskellige ejeres vedligeholdelsesområde.  
Rabatterne skal stedse holdes på en sådan måde, at de er en prydding for omgivelserne.

Såfremt kommunalbestyrelsen finder anledning til klage over arealernes vedligeholdelse, er kommunalbestyrelsen berettiget til, hvis skriftlig anmodning om udbedring ikke efterkommes, at lade kommunen udføre arbejdet på vedkommende parcelejers regning.

3. Ligger parcellernes skel mod vej eller sti højere eller lavere end vejens eller stiens plan, forlænges dette plan 0,5 m ind på parcellen. Skråningsarealerne ved afgravning eller påfyldning hører under parcelarealerne. Såfremt udstykningen foretages forinden vej og stiers endelige færdiggørelse, skal parcelejerne respektere, at anlæggene gennemføres med den fastsatte effektive vejbredde uden at der betales erstatning for skråningsarealerne, hegnsforstyrrelser og lignende.
4. Udkørsel fra parcellerne må kun ske til boligvejene. Ingen parcel har adgang til stamvej.
5. Der må anlægges een (og kun een) overkørsel i en brodde af højst 4 m til hver parcel. Eventuelle ændringer eller flytninger af overkørsler må kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse og vil blive udført på grundejerens regning.
6. På de langs boligvejene udlagte parkeringspladser må kun person- og varemotorkøretøjer være parkeret. Biler af anden art må kun parkeres i det omfang, det er nødvendigt for af- og pålæsning. Campingvogne må heller ikke til stadighed være parkeret på parkeringspladserne eller vejarealerne.
7. Ved stamvejens skæring med Falsterbovej pålægges servitut om oversigt, der begrænses af forbindelseslinierne imellem to punkter, der fremkommer ved udmåling i tilgrænsende kørebanekanter, målt fra disses skæringspunkter. Der måles 60 meter langs Falsterbovej og 15 m langs stamvejen. På de således fastlagte oversigtsarealer må der intet forefindes, som er højere end 1 meter over en flade, bestemt af de tilgrænsende kørebanemidter.
8. Beskadigelser af fortove og kantsten ved byggeri skal straks udbedres af den pågældende parcelejer. Undladelse af en sådan re-

tablering straks ved påkrav fra vejbestyrelsen vil medføre, at vejbestyrelsen kan lade arbejdet udføre for den pågældende par-  
celejers regning.

#### D. Ledninger.

1. Grundejeren er pligtig at tåle de på ridset viste ledninger, samt uden erstatning at tåle alle de efter sognerådets skøn nødvendige ledninger såsom ledninger for spildevand, regnvand, drikkevand, el, telefon og fjernvarme, som føres over grunden, alene mod reableringspligt. Uden forud indhentet tilladelse hos sognerådet er det forbudt i en bredde af 2 m til hver side af en lodret plan gennem ledningernes midtlinie at bygge, foretage større træplantninger eller iværksætte noget, der kan være til hinder for adgangen til anlægget eller for dets beståen eller til gene for eftersyn, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder. Grundejerne skal til enhver tid tåle, at ledninger tilses og repareres eller eventuelt udskiftes alene mod reableringspligt.
2. De til enhver tid værende ejere af de enkelte parceller er uberettiget til på anden måde end gennem de ved byggemodningen udførte stik for vand og kloak m.v. at tilslutte eksisterende hovedledninger.  
Vedligeholdelsen såvel af de af parcelejerne selv lagte stik som af ovennævnte af kommunen etablerede forbindelser påhviler de til enhver tid værende ejere af parcellerne.
3. Samtlige parceller skal kloakeres efter separatssystem.
4. Over arealet er ført en 60 kV-ledning tilhørende I/S Midtkraft. Bygninger må ikke opføres højere end 6 meter over oprindeligt terræn i et bælte begrænset af linier 5 meter udenfor ledningens yderfaser.  
Udenfor dette bælte er det tilladt at bygge højere end 6 meter over oprindeligt terræn.  
Flagstænger, antenner o.lign. må ikke placeres i et bælte begrænset af linier 10 meter udenfor ledningens yderfaser.

Vegetation må ikke være højere end 6 meter i et bælte begrænset af linier 5 meter fra ledningens midte. Udenfor dette bælte må højden af vegetationen ikke overstige 6 meter plus  $\frac{2}{3}$  af afstanden til bællet.

I/S Midtkraft skal have uhindret adgang til eftersyn og reparation af ledninger og master.

#### E. Hegn og beplantning.

1. Samtidig med bebyggelse er parcelejerne pligtige at afgrænse parcellen med hæk. Parcelejerne har fuld hegnspligt, herunder også vedligeholdelsespligt, hvor parcellen grænser til areal, der ejes af sælger, samt til vej og grønt område, og halv hegnspligt mod nabogrunde.
2. Mod nabogrunde skal hæk plantes i skellinien og mod vejarealer 30 cm bag skel. Hækkene plantes i højde med endeligt terræn for friarealer, sti eller vej. Enhver form for terrænforskydninger, skråninger, stensætninger eller lignende skal anlægges på parcellen mindst 70 cm fra den fastlagte hæklinie.
3. Mod boligvejene kan hæk undlades, idet der dog til eventuel afskærmning kun må anvendes buske, beplantninger eller andet lignende levende hegn.
4. Den i skellet etablerede hæk må ikke have en højde over 1,80 m. Beplantningen inde på parcellen må ikke have en højde, der overstiger en plan på  $45^{\circ}$  fra den maksimale hæk højde.

#### F. Grønt område ved oldtidsminde på matr. nr. 6<sup>B</sup> samt ved Ellebækken.

Disse arealer vil, når alle parceller er solgt, af sælger blive tilsået med græs, og de stier, der ifølge udstykningsplanen fører fra vejene ud til arealerne, vil blive anlagt ind til græsen for friarealerne inden den 1/1-1973. Herefter overgår arealerne til grundejerforeningens vedligeholdelse, indtil kommunen måtte overtage dem.

De grønne arealer skal være offentligt tilgængelige. Kommunen har ret til at anlægge offentlige stier i arealerne.



## G. Grundejerforening.

Når 50 parceller er solgte, eller når byggemodning er tilendebragt, er parcellerne pligtige til at stifte en grundejerforening, der ledes af en blandt parcellerne valgt bestyrelse på 3 medlemmer. Bestyrelsen drager omsorg for vedligeholdelse og renholdelse af de private veje, stier og fortove, grønne områder og andre fælles arealer, gadebelysning m.v., og varetager i det hele parcellernes interesser. Parcellerne er pligtige til at være medlemmer af grundejerforeningen og pligtige til at rette sig efter bestyrelsens bestemmelser i nævnte henseender. Bestyrelsen sørger for betaling af udgifterne til vedligeholdelse af veje m.m. og andre fælles foranstaltninger, og opkræver hos grundejerne, evt. forskudsvis, bidrag til udgifterne, idet bestyrelsen træffer afgørelse om bidragenes størrelse og hvornår bidragene skal opkræves m.v.

Foreningen er pligtig til - efter ønske fra sælger - at udvide sit område til også den nordlige udstykning 2. Begge udstykninger andrager ca. 150 pcl. tilsammen.

Ingen parceller under 70 år kan nægte at lade sig vælge i bestyrelsen. Dog kan en parceller, der har været bestyrelsesmedlem i 4 år, kræve sig fritaget i en tilsvarende periode. De udgifter, som sælgeren måtte afholde indtil grundejerforeningens stiftelse, refunderes ham af bestyrelsen. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på vejarealer, grønne områder og andre fællesarealer. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunen.

Indtil grundejerforeningen er stiftet, udøves grundejerforeningens beføjelser af sælgeren.

## H. Byggeandragende.

Før noget byggeri påbegyndes, skal der til godkendelse af dets overensstemmelse med servitutterne forelægges kommunalbestyrelsen tegninger, som viser grunden og dens omgivelser, bygningernes placering på grunden og deres størrelse, form og indretning, samt, når det har betydning for sagens behandling, oplysning om placering af eventuelt eksisterende bebyggelse på naboejendommene.

Af projektet skal ligeledes fremgå, hvorledes eventuel ændring af terræn foretages, hvilke materialer, der agtes anvendt, samt hvor eventuel fremtidig garage tænkes placeret.

#### I. Almindelige bestemmelser.

Kommunalbestyrelsen kan foretage eller tillade mindre afvigelser fra bestemmelserne i denne deklaration, når særlige forhold taler derfor, og når sådanne afvigelser efter kommunalbestyrelsens skøn ikke berører kvarteret dets karakter efter herværende deklarations bestemmelser.

Alle spørgsmål vedrørende nærværende deklaration og fortolkning af dens bestemmelser afgøres af kommunalbestyrelsen.

Påtaleberettiget med hensyn til overholdelse af de i nærværende deklaration anførte bestemmelser er kommunalbestyrelsen samt grundejerforeningen.

B E T I N G E T      S K Ø D E .

Underskrevne fabrikant G.A.L. Thorsen, Mageltornvej 12, Risskov, sælger, overdrager og betinget skøder herved til

parcel nr.	af den sælgeren tilhørende ejendom					
matr. nr. 1	af htk. 5 skp. 1 fdk. 1½ alb.					
- - 2 <u>b</u>	- -	2 -	2 -	0 -	-	-
- - 25 <u>b</u>	- -	4 -	1 -	0 -	-	-
- - 25 <u>c</u>	- -	0 -	2 -	1½ -	-	-
- - 27 <u>a</u>	- -	4 -	2 -	2½ -	-	-
- - 6 <u>g</u>	- -	3 -	0 -	0 -	-	-
- - 6 <u>f</u>	- -	3 -	0 -	0 -	-	-
- - 21 <u>a</u>	- -	0 -	2 -	1 -	-	-
- - 22 <u>a</u>	- -	3 -	3 -	1 -	-	-
- - 23 <u>d</u>	- -	1 -	3 -	0¾ -	-	-
- - 24 <u>d</u>	- -	1 -	2 -	2¼ -	-	-

alle Elsted by og sogn. Disse matr.nr. udgør 2 landbrugs-  
 ejendomme, hvoraf den ene landbrugsejendom, nemlig matr. nr.  
 1 m.fl. Elsted by og sogn har et areal på 11 ha 1074 m<sup>2</sup>,  
 heraf vej 232 m<sup>2</sup>, og matr. nr. 6 g m.fl. Elsted by og sogn

har et areal på 8 ha 0440 m<sup>2</sup>, heraf vej 2334 m<sup>2</sup>.

Parcellen er ifølge udstykningsplan udarbejdet af ingeniør S.E. Landstrøm opmålt til m<sup>2</sup>. Køberen respekterer det areal, parcellen får ved den endelige udstykning med regulering af købesummen op eller ned med kr. 30,00 pr. m<sup>2</sup>.

Parcellen overdrages, som den er og forefindes, som den er køberen forevist og af denne antaget uden forbehold af nogen art, idet det særligt bemærkes, at sælgeren ikke indestår for jordbundsforholdene.

Handelen er iøvrigt indgået på følgende nærmere vilkår:

1.

Ejendommen overdrages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den tidligere har tilhørt sælgeren, hvorved bemærkes, at der ifølge tingbogen er lyst følgende servitutter på ejendommen, hvorfra parcellen udstykkes:

16/3. 1963 - dok. om fredningsplan i h.t. lov 194/61 på 1 m.fl.

5/6. 1966 - byudviklingsplan for Aarhuseggen - yderzone på 1 m.fl.

27/8. 1940 - dok. om brønd og ledning på 6 g m.fl.

11/11.1942 - dok. om vandledning m.v. på 22 a med pr. forud for al gæld.

11/6. 1948 - dok. om fredning af fortidsminder på 6 f.

25/4. 1949 - dok. om vandledning, vandværksboring, færdsel, eftersyn, vedligeholdelse og benyttelse på 22 a.

19/1. 1959 - dok. om pejleboring med brønd og tilbehør på 22 a.

15/6. 1966 - byudviklingsplan for Aarhuseggen - yderzone, på 6 g m.fl.

18/5. 1967 - foreløbig tinglysning af ekspropriation i h.t. vejbestyrelseslov 95 1957.

Køberen respekterer de servitutter, der ifølge indhentet landinspektørerklæring vedrører den solgte parcel.

2.

Sælger erklærer på tro og love, at der ikke på den solgte parcel findes skov eller fredskovpligtigt areal.

3.

Som overtagelsesdag er aftalt den og fra denne dato henligger ejendommen for købers regning og risiko i enhver henseende.

Overtagelsesdagen er tillige skæringsdag med hensyn til alle af parcellen gående skatter og andre afgifter.

Køber overtager dog først skattetilsvaret, efter at udstykningen er approberet.

Indtil parcellen er særskilt skatteansat, fordeles skatter og afgifter efter areal ifølge sælgers udregning, og køber betaler parcellens andel efter påkrav af sælger.

#### 4.

Såfremt køber ønsker at opsætte hegn i skel om sin parcel, er han berettiget hertil, men det sker for egen regning, uden at sælgeren har pligt til at deltage i udgiften hertil. Såfremt sælgeren ønsker at lade løsgående kreaturer gå på sin mark, er han pligtig at opsætte i lovlig afstand fra skellet, lovligt hegn for kreaturerne for egen regning. Såfremt der bortsælges parceller til bebyggelse - stødende op til den herved solgte parcel - gælder hegnslovens almindelige regler mellem disse parceller.

#### 5.

Sælgeren anlægger de på udstykningsplanen viste veje som private fællesveje for de til vejene stødende parceller samt parceller, der senere skal tilsluttes vejene.

Det er en følge af, at vejene er private fællesveje, at vedligeholdelsen af vejene afholdes af de til vejene stødende parceller, overensstemmende med loven om private fællesveje. Sælger anlægger vejene med asfalkørebaner efter kommunens forlangende og fortovene med cementkantsten og en række fortovsfliser i hver side.

Det kommunale vandværk fremfører hovedvandledning og fører samtidig stikledning frem til skel og tilslutter denne med stophane. Tilslutningsafgift til Elsted kommunale vandværk udredes af køber. Køber betaler selv tilslutning til elværk, idet bemærkes, at kabel skal føres frem til kabelfordelingsskab for hver 4 parceller. Sælger betaler opstilling til parkbelysning og kabellægning i vejene.

Sælger fremfører hovedkloak med separat-system i vejene og anlægger stikledning fra hovedkloak 1 m ind på parcellen fra bagkant fortov og afslutter der kloakledningen i en kloakbrønd. Kloaken udarbejdes overensstemmende med kommunens forlangende.

Eventuel udgift til rensningsanlæg påhviler køberen, ligesom fremtidig vedligeholdelse og fornyelse af kloak- og vandledninger påhviler køberen.

## 6.

Køberen tillader, at sælgeren på ejendommen lader tinglyse deklaration om udstykning, bebyggelse, benyttelse, veje, hjørneafskæringer, oversigtsareal, byggelinier, hegn, beplantning, kloaker, ledninger m.v., alt således som denne deklaration kan godkendes af Elsted kommune i forbindelse med udstykningen.

## 7.

Som købesum er aftalt kr.

hvilke

på tro og love erklæres at være lig det overdragnes værdi, og som berigtiges således:

1. Kontant betaler køberen ved underskriften af nærværende skøde kr.

2. Restkøbesummen " forrentes med den til enhver tid gældende udlånsrente for kassekredit incl. provision i Handelsbanken i Aarhus. Renten erlægges halvårsvis bagud hver 11. juni og 11. dec. termin, første gang i 11. termin 19 for det da forløbne tidsrum.

Kapitalen afdrages med kr. hver 11. juni og 11. dec. termin, første gang i 11. termin 19 .

Bortset fra tilfælde af misligholdelse og ejerskifte henstår kapitalen uopsigelig fra kreditors side indtil 11. termin 19 .

Det bemærkes udtrykkelig, at kapitalen forfalder til betaling ved ejerskifte inden 8 uger efter, at et sådant har fundet sted, det være sig ved slutseddel, betinget eller endeligt skøde.

Købesum ialt

kr.

=====

## 8.

Skulle køberen nogensinde gøre sig skyldig i misligholdelse eller sælge ejendommen uden at berigtige restkøbesummen inden den ovennævnte tidsfrist, er hele kapitalen forfalden til betaling øjeblikkelig tillige med renter og eventuelle omkostninger. Unnlader køberen i så tilfælde at betale inden 8 dage ef-

ter at være blevet opfordret dertil ved anbefalet brev, er sælgeren berettiget til ved umiddelbar fogedforretning at fordre sig indsat i besiddelsen af den solgte ejendom. Op-gørelse over parternes mellemværende vil derefter finde sted på grundlag af et efter offentlig avertering bedst sket salg, således at sælgeren hverken skal have fortjeneste eller tab som følge af misligholdelsen.

9.

Samtlige omkostninger ved nærværende skødes oprettelse og stempeling samt ved ekspedition af endeligt skøde og endelig omkostningerne ved udstykningen og servitutberigtigelsen betales af parterne i forening med halvdelen hver.

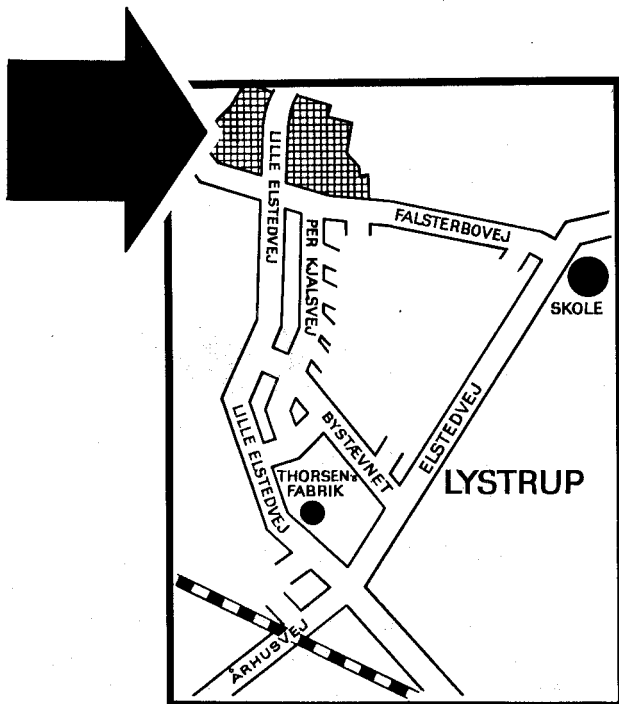
Køberen betaler omkostningerne ved pantebrev til sælgeren og sælgeren betaler mæglersalæret.

10.

Endeligt skøde tages og gives, når udstykningen er til-endebragt. Det bemærkes af hensyn til tinglysningen, at dette sker senest den

Samtidig udstedes pantebrev fra køber til sælger for restgælden med 1. prioritets panteret i parcellen. Såfremt det byggelångivende pengeinstitut afgiver erklæring om, at indfrielse af pantebrevet finder sted ved endelig priorite-ring af nyopført ejendom på grunden, må pantebrevet respektere ejerpantebrev, der stilles til sikkerhed for byggekreditten.

# ELLEPARKEN



— er højt beliggende, ca. 55 meter over havet og næsten alle grunde har en enestående udsigt over Egådalen og Århus. Arealet skråner mod sydvest, ned mod Ellebækken. Elleparken ligger tæt ved en ny tresporet skole, tæt ved forretninger og børnehave. Elsted skole har børnehaveklasser.

Der er 25 forbindelser til Århus centrum hver dag.

Hele arealet er omgivet af »grønne områder«.

I Lystrup er en idrætshal under opførelse.

Elleparken er en moderne udstykning med grønne områder, flisefortove, parkbelysning og mulighed for tilslutning til fjernvarme. I næste udstykning afsættes areal til en børneinstitution.

## Salg:

**Saabye** Per Kjalsvej 10 T. 22 12 66  
Lystrup