



Fredensbjergparkens Grundejerforening  
Att: Formand for bestyrelsen er Ulrik Grønberg  
Sendt på mail til [formand8240@gmail.com](mailto:formand8240@gmail.com)

18. oktober 2022  
Side 1 af 1

## Vedr. matrikulære ejerforhold og tinglyst deklaration

I den seneste periode har der været en god dialog og løbende drøftelse ml. Grundejerforeningen Fredensbjergparken, Grønt Udvalg og Aarhus Kommune om forståelsen af tinglyst deklaration fra 1967 samt faktuelle ejerskabsforhold af matrikler relateret til Grundejerforeningen Fredensbjergparken.

Aarhus Kommune vil, efter ønske fra grundejerforeningen og Grønt Udvalg, med dette brev orientere om Aarhus Kommunes betragtning af forholdene. Aarhus Kommune betragter deklarationen fra 1967 som værende gældende og at de grønne friarealer i henhold til deklarationen ligeledes tilhører grundejerne. Deklarations indhold er ikke i overensstemmelse med den tinglyste adkomst, idet Aarhus Kommune fortsat står som adkomsthaver i tingbogen.

Der er enighed ml. Grundejerforeningen og Aarhus Kommune om, at der skal arbejdes videre på at finde en for begge parter enkel, billig og hensigtsmæssig løsning på den tinglysningsmæssige berigtigelse, således at kommunen ikke fremstår som ejer af arealet, der tilhører grundejerne i henhold til deklarationen fra 1967. Aarhus Kommune har på møde foreslået en model, hvor arealet vederlagsfrit overdrages til en samlet grundejer- eller ejerforening, hvilket er den praksis kommunen selv anvender ved sine udstykninger. Denne model vil give en traditionel overdragelse mellem Aarhus Kommune og grundejer- eller ejerforeningen.

Beboerne i Fredensbjergparken skal fortsat finansiere ren- og vedligeholdelse af fællesarealerne i tilknytning til aftalen ml. Aarhus Kommune og Grundejerforeningen fra 18. oktober 2018.

Med venlig hilsen

Bertram Tobias Hacke  
Afdelingsleder

Andy Tomes  
Afdelingsleder

## TEKNIK OG MILJØ

Byliv  
Aarhus Kommune

**Grønne områder 2**  
Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand

Direkte telefon: 41 85 45 42

Direkte e-mail:  
[hbet@aarhus.dk](mailto:hbet@aarhus.dk)

Sagsbehandler:  
Bertram Tobias Hacke

Mtr. nr., ejerlav, sogn:  
(I København kvarter)  
eller (I de sønderjydske lands-  
dele) bd. og bl. I tingbogen,  
art. nr., ejerlav, sogn.

Stempel: 4 kr. 00 øre

Akt: Skab *N* nr. *16*  
(udfyldes af dommerkantoret)

Matr.nr. 3<sup>a</sup> og 31<sup>ag</sup>  
Vejlby by og sogn

Anmelder: landinspektør  
J.R. Krabbe  
Clemenstorv 17  
Århus C

9144

29 SEP. 1965

Deklaration

I forbindelse med anlæg af den off. bivej Nordlandsvej i Vejlby-Risskov kommune pålægger Vejlby-Risskov kommune som ejer ejendommene matr.nr. 3<sup>a</sup> og 31<sup>ag</sup> Vejlby by og sogn følgende servitutbestemmelse:

Ejeren af matr.nr. 3<sup>a</sup> og 31<sup>ag</sup> er pligtig at drage omsorg for, at der på de på vedlagte rids angivne og målsatte oversigtsarealer hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af større højde end 1 m over en flade gennem de tilstødende vejes midtlinier. Denne bestemmelse omfatter ikke sne.

Vejlby-Risskov sogneråd er påtaleberettiget.

Nærværende deklARATION begæres tinglyst på matr.nr. 3<sup>a</sup> og 31<sup>ag</sup> Vejlby by og sogn forud for pantegæld.

Med hensyn til servitutter henvises til ejendommens blade i tingbogen.

Risskov, den 13-9-1965

Vejlby-Risskov sogneråd  
Vejlby pr. Risskov

Deklarationen godkendes.

(sign.) Ingemann Schmidt  
formand

Ved landbrugsministeriets skrivelse af 16-9-1965 er matr.nr. 3<sup>a</sup> og 31<sup>ag</sup> udstykket i matr.nr. 3<sup>a</sup>, 3<sup>eu</sup> og 3<sup>ev</sup> og matr.nr. 31<sup>ag</sup>, 31<sup>et</sup>, 31<sup>eu</sup>, 31<sup>ev</sup>, 31<sup>ex</sup>, 31<sup>ey</sup>, 31<sup>ez</sup> og 31<sup>es</sup>.

Deklarationen vil herefter omfatte følgende matr.nre.: 3<sup>a</sup>, 3<sup>ev</sup>, 31<sup>et</sup>, 31<sup>eu</sup>, 31<sup>ev</sup>, 31<sup>ex</sup> og 31<sup>es</sup>.

Århus C, den 23. sept. 1965.

(sign.) J.R. Krabbe  
landinspektør

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

mtr. nr. *3<sup>a</sup> og 31<sup>og</sup> Vejlbj by og sogn*  
attesteres herved. *Århus i sept. 1965*

Bestilling-  
formater  
Y-2 fløj

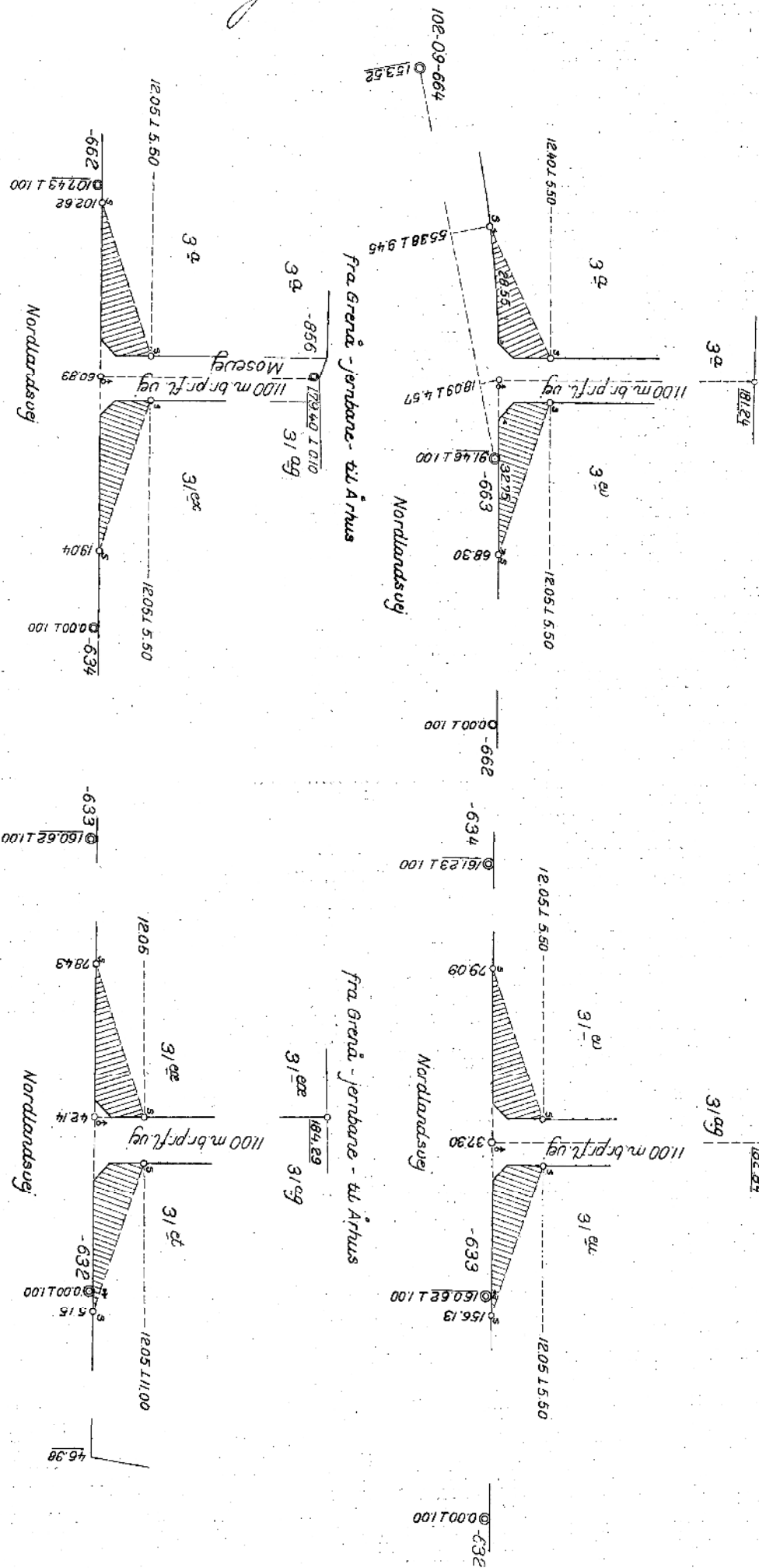
Jensen & Kjeldsen A/S

Fra Grenå - jernbane - til Århus

Akt: Skab nr.

(udgivet af kommunalkontoret)

Fra Grenå - jernbane - til Århus



Ruds i 11000 vedr.

mattr. nr. *3<sup>a</sup> og 31<sup>og</sup>*

*Vejlbj by og sogn.*

Udfærdiget i september 1965 i anledning af tinglysning af deklaration om overlysasservitut på de med skravering fremhævede arealer.

*J.P. Knudde*  
Landingspektør

Indført i dagbogen for  
Aarhus nordre Herredsret  
den 29 SEP 1965

**TINGLYST**

Omnr. Skendise i bkd. l. 153 af 30/4 1953  
om landvinding m.v. l. 24/8 1957  
på 3a og 3 b.

Dommeren i Aarhus nordre Herredsret

Bonnevie

Genpartens rigtighed bekræftes.  
Dommeren i Aarhus nordre Herredsret

*Bonnevie*  
Bonnevie

177  
ad

6/11

Mtr. nr., ejerlav, sogn:  
(København kvarter) 31 ag, 3 a, 28 dt og 26 a, Vejlbj by og sogn  
(1. de sønderjydske lands-  
dele) og bl. i tingbogen,  
art. nr., ejerlav, sogn.

Stempel: 4 kr. — øre

Akt: Skab # nr.  
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers } bopæl:  
Kreditors }

N 16

Gade og hus nr.:

Anmelder:

02256

8 MAR. 1967

MOGENS KJÆR  
LANDSRETSSAGFØRER  
B.P.-HUSET - EUROPAPLADS 2  
ÅRHUS  
TLF. (0 61) \* 3 03 11

## D e k l a r a t i o n

Undertegnede Vejlbj-Risskov sogneråd, der ejer ejendommen matr. nr. 31 ag, 3 a, 28 dt og 26 a Vejlbj by og sogn, deklarerer herved med forbindende virkning for kommunen og efterfølgende ejere af de parceller fra den nævnte ejendom, der er angivet på vedhæftede tinglysningsride, følgende:

### 1. veje, stier og fællesarealer

Boligveje og stier, der på vedhæftede ride er vist med brun farve samt fælles friarealer inden for det på tinglysningsridset viste område anlægges af kommunen. Disse veje og stier overgår til offentlige veje og stier.

Fælles-friarealerne skal tilhøre ejerne af rækkehusene med en andel pr. hus.

Ren- og vedligeholdelse af fællesarealerne foretages af kommunen på grundejernes vegne, og således at udgifterne hertil fordeles ligeligt efter antallet af rækkehuse.

Kommunen kan foreskrive regler for anvendelsen af fællesarealer

Parcelejerne har pligt til at renholde veje og stier efter vejvedtægtens bestemmelse. De enkelte parcelejere har pligt til at tåle gående offentlig færdsel på det med gul farve viste areal

på 2½ m, der ligger nærmest husene ved facaden mod vejene. Det nævnte areal udlægges som privatvej og ren- og vedligeholdes efter vejvedtægtens bestemmelser.

## 2. parkeringsarealer

Arealerne mellem offentlig vej og Hus/carport belægges med afformede korefliser efter kommunens godkendelse og anvendes som parkeringsplads, idet dog arealet nærmest husene anvendes som stiareal, jfr. pkt. 1.

Kun person- og varemotorbiler må være parkeret på parcellen.

Koretøjer af anden art må kun parkeres på og ved parcellen i det omfang, der er nødvendigt for af- og påsæning.

Det er dog tilladt at have campingvogne parkeret på parcellen, hvis dette sker i carporten.

## 3. adgangsforhold

Adgang til og udørsel fra parcellen skal ske med den interne boligvej. Herudover må der fra parcellen et enkelt sted etableres gående adgang til stier og fælles friarealer gennem en enkelt låge, der åbnes ind mod parcellen.

## 4. hegn

Der må ikke på de enkelte parceller opstilles eller plantes hegn, bortset fra et plankeværk mod fællesarealerne, udarbejdet som nedenfor anført. Plankeværket må ikke være højere end de tilstedende mure. Imod boligveje opstilles ved hjørner 2 betonpele efter nærmere anvisning fra sognerådet.

## 5. bygningsudformning

Bebyggelsen opføres i overensstemmelse med den af arkitekterne

Frie og Moltke Nielsen udarbejdede bebyggelsesplan, idet de skitserede hustyper A, B, C, D, E og F skal betragtes som retningsgivende jfr. nedenfor.

Af hensyn til terræn skal typerne anvendes på de på bebyggelsesplanen angivne steder, og de på den nævnte plan angivne koter skal nøje følges. M.h.t. udførelse og placering af udhuse, carporte og gårdhaver skal arkitekternes skitseprojekt nøje følges.

Afstanden mellem lejlighedskegel fra midte af mur til midte af mur skal overalt være 540 cm.

M.h.t. murfremspring, murhøjder, sokkelhøjder, tagudhæng, altandybder, tagkanter, altankanter og altanrækværk skal de på normalnit i mål 1:20 angivne mål nøje overholdes.

Udvendige tværskillevægge opføres 23 cm tykke med sten af normalformat, d.v.s. 5,5 x 11 x 23 cm og med normal skiftegangshøjde d.v.s. 3 skifter = 20 cm.

Der må anvendes kalksandsten eller vandkuret tegl, som skal hvidmales, dog tidligst 1 år og senest 2 år efter opmuringen.

Fugemørtel til kalksandsten skal være af lys cement og strand-sand.

Murene afsluttes overalt med 14 x 23 cm præfabrikerede jernbetonafdækninger, støbt med lyst cement i glat forskalling.

Der sættes overalt under jernbetonafdækningerne zinkleekanter, hvis synlige flade skal være 30 mm.

Soklerne filtses og trækkes 1 cm tilbage fra murflugten.

Endemure opføres som 35 cm hulmur ud for opvarmede rum og i hele gavlens højde, isvrigt som eenstensmur.

Sten, skiftegangshøjde, afdækninger, fuger og sokler som for udvendige tværskillevægge.

Tagene skal være built-up tage.

Som vist på normalenit i mål 1:20 afsluttes tagkanter og altan-  
kanter med 12 x 66 cm præfabrikerede jernbetonelementer, støbt  
med lys cement i glat forskalling.

Under tagudhang og altaner nedforskalles til underkant jernbetonelementer med eternit-beklædningsplader eller tilsvarende plader.

Facader skal være lette, ikke bærende.

Feruden glas må der i facadens udvendige sider kun anvendes imprægneret bejdsat frø samt grå eller sorte eternit-facadeplader eller tilsvarende vejbestandige plader.

Altanrækværk skal være imprægnerede sorte planker som vist på normalenit i mål 1:20.

Skillevægge, døre og porte i carport samt plankeværk skal være imprægneret træ.

#### 6. fællesmure

Fællesmure skal vedligeholdes af de tilstedende grundejere, der hver vedligeholder de sider, der vender ind mod de pågældende ejere.

Fællesmurene skal have samme udseende, som den øvrige facademur.

#### 7. installationer

Med henblik på ensartet placering af målere i husene skal disse placeres efter kommuneingeniørens anvisning.

Udendørs antenner må kun anbringes efter kommuneingeniørens anvisning.

#### 8. skilte og udendørs belysning

Skilte må ikke have større udstrækning end 40 x 20 cm og må



ikke være udført af neonrør, lysstofrør eller såkaldte selvlysende materialer.

Til belysning på eller ved bygninger samt i haver må kun anvendes glødelamper.

#### 9. haver

Den ubebyggede del af parcellen skal ejeren anlægge og vedligeholde som have eller gård.

Der må på parcellen ikke findes beplantninger eller store træer, der efter sognerådets skøn ved skygge eller grådighed er til væsentlig ulempe for de omboende.

#### 10. ledningsanlæg

Parceljerne er pligtige at tåle, at nødvendige ledninger til kloak, vand, elektricitet, fjernvarme, telefon m.v. uden vederlag føres gennem parcellerne mod retablering.

Parceljerne sørger selv for ren- og vedligeholdelse af detailledninger.

Fælles ledninger ren- og vedligeholdes i fællesskab, og parceljerne skal give adgang til opgravning af de fælles anlæg såvel som af de gennem grunden gående ledninger, der forsyner andre og i det omfang, der er nødvendigt af hensyn til ren- og vedligeholdelse, dog således at retablering finder sted efter opgravning.

Endvidere er de pligtige at tåle opstilling af gadebelysningsstandere og kabelfordelerskabe på arealet mellem carport/garage og kørebane.

Opstår der tvist mellem parceljerne om udgifternes fordeling afgøres spørgsmålet bindende af kommuneingeniøren i Vejlbyskivekov kommune

## 11. benyttelse

Ejendommen må kun benyttes til helårsbeboelse og ikke under nogen form til erhvervsæssigt formål eller til klublejlighed.

Efter ansøgning til sognerådet vil det kunne tillades at indrette kontor, tegnestue el.lign. 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 beboelsefunktion. Overholdes dette ikke, kan tilladelsen tilbagekaldes.

Pleje- eller rekreationspatienter (privat pleje) må under ingen omstændigheder gives varigt ophold i den på parcellen opførte ejendom.

Husdyrhold i beskedent omfang er tilladt, når det ikke medfører gene for de omboende, og når det ikke har erhvervsæssig karakter (avl, ståttere og lign.)

## 12. påtaleret

Påtaleretten ifølge denne deklaration tilkommer alene Vejlbyskoven kommunes sogneråd

Vejlbyskoven sogneråd, den 1. marts 1967

Ingemann Schmidt ✓	Rigmor Mogensen ✓	E. Christensen ✓
P. Haugstrup ✓	Sonja Elmose ✓	K. Armann ✓
V. B. Pedersen ✓	Per Bendix ✓	E. Dupont Nielsen ✓
A. Magnussen ✓		Jens Sørensen ✓

Indført i dagbogen for  
Aarhus nordre Herredsret  
den - 8 MAR 1967

**TINGLYST**

Annan: *Senulælle*

104  
99  
90

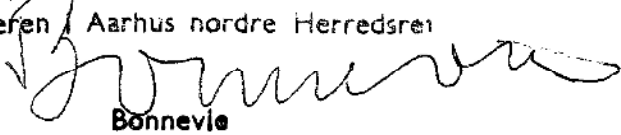
*ofr.  
10519  
27*

**Dommeren i Aarhus nordre Herredsret**

**Bonnevie**

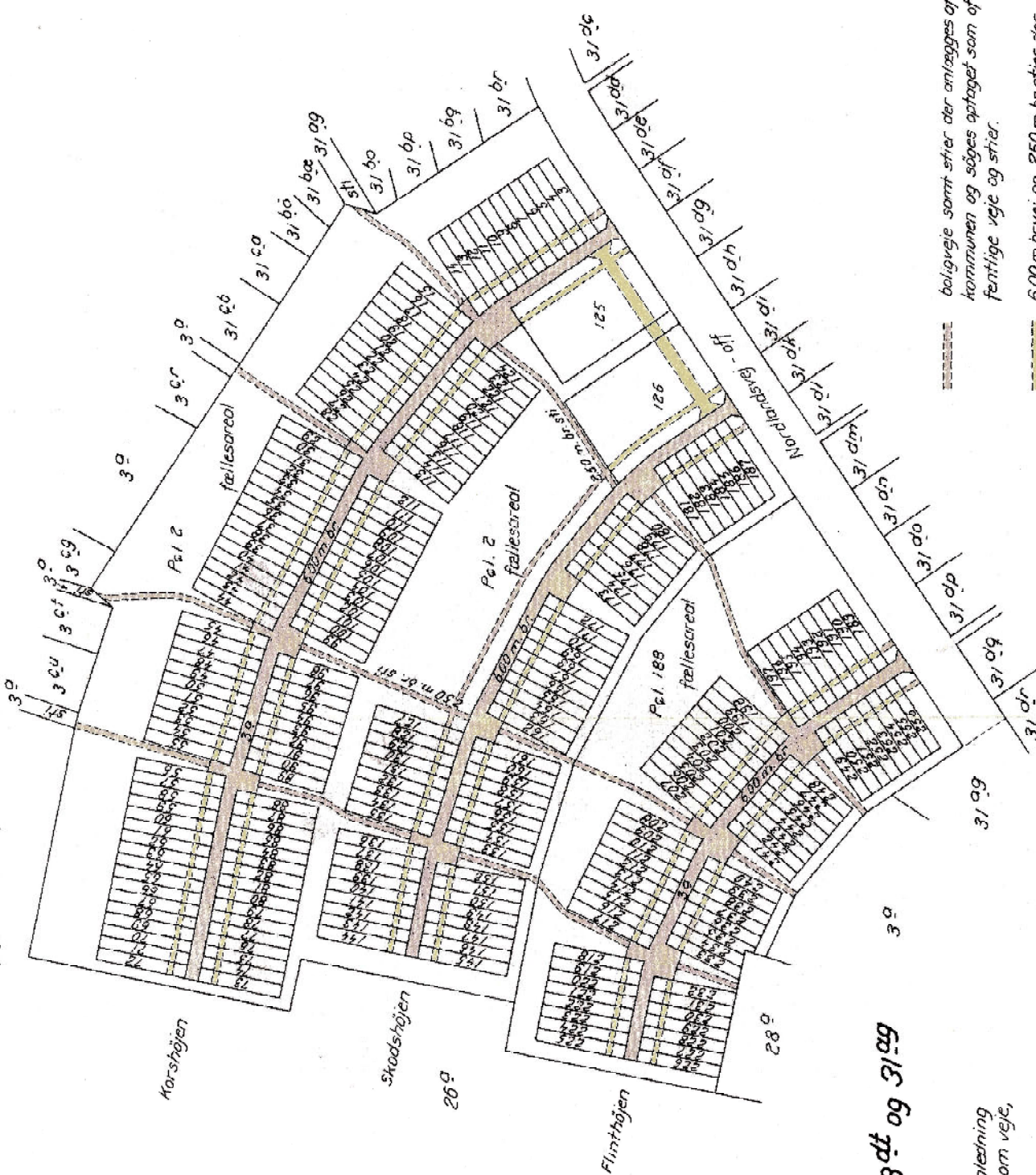
Genpartens rigtighed bekræftes.

**Dommeren i Aarhus nordre Herredsret**



**Bonnevie**

Akt: Skab nr. (udfyldes af dommekontoret)



Rids 1:2000 vedr. parceller af  
**matr. nr. 28<sup>a</sup>, 26<sup>a</sup>, 28<sup>dt</sup> og 31<sup>og</sup>**  
 Vejby by og sogn

Udfærdiget i februar 1967 i anledning  
 af tinglysning af deklaration om veje,  
 stier mv

*J. R. Knudsen*  
 inspektør

----- boligvej samt stier der anlægges af kommunen og søges optaget som offentlige veje og stier.  
 ----- 6,00 m. brvvej og 250 m. br. stier der anlægges af parcellerne og udlægges som privat fællesvej.

## Aftale

Med udgangspunkt i deklaration tinglyst 8. marts 1967 på ejendommene matr. nr. 54 ag, 3 at, 28 dt og 26 a m. fl Vejlbj By. Vejlbj m.fl. har

### Aarhus Kommune og Fredensbjergparkens Grundejerforening

aftalt følgende:

1.

Beboerne i Fredensbjergparken skal fortsat finansiere ren- og vedligeholdelse af fællesarealer i overensstemmelse med deklarationens bestemmelser.

2.

Aarhus Kommune giver afkald på selv at udføre eller lade udføre ren- og vedligeholdelse af fællesarealerne.

Pr. 1. januar 2016 får Grøntudvalget i Fredensbjergparkens Grundejerforening fuldmagt til selv at indhente tilbud og forestå plejen af de grønne områder i Fredensbjergparken.

På den årlige generalforsamling ultimo oktober beslattes det om grøntudvalget det kommende år selv ønsker at forestå grøntplejen eller om Aarhus Kommune skal stå herfor. Samtidig fastslås budgettet for det kommende års grøntpleje.

3.

Betaling for det udførte arbejde opkræves som hidtil af Aarhus Kommune, og betalingen er bagudrettet.

Beløbet er afsat til standardpleje for maksimalt kr. 450.000 ekskl. moms pr. 1 oktober 2015. Herefter reguleres prisen én gang årligt den 1. oktober i henhold til Danmarks Statistiks omkostningsindeks for anlæg (jordarbejde mv.) opgjort for perioden 3. kvartal til 3. kvartal. Første regulering sker således pr. 1. oktober 2017, hvor udgangspunktet for reguleringen er indekstallet for 3. kvartal 2017.

Ekstra store tiltag og ekstraordinære udgifter til grøntplejen, skal godkendes af Aarhus Kommune.

Medlemmer af Fredensbjergparkens Grundejerforening kan foretage en samlet indbetaling (senest 20. januar) og herved kun betale et administrationsgebyr.

4.

Senest den 28. februar fremsender kassereren fra Fredensbjergparkens Grundejerforening en liste over de grundejere, der ikke skal sendes opkrævninger til.

Aarhus Kommune opkræver betaling hos de grundejere, der ikke ønsker at deltage i en fælles indbetaling.

Aarhus, den 18/10/2018

  
Aarhus Kommune

18/10-2018   
Fredensbjergparkens Grundejerforening