



Håndbog for Højene

Bevar Mig Vel

"Huset var en kvalificeret repræsentant for det sort-hvide arkitekturideal, som flere af landets unge og begavede arkitekter havde udviklet inspireret af amerikansk vestkystarkitektur og af traditionel japansk arkitektur"

Poul Erik Skriver

"Friis og Molkte"

Bevar mig vel

Håndbog for Højene

1997. 2. ajourførte udgave trykt i 2023.

Indsamling og redaktion: Helle Ahrensbak K2, Erik Farmann K11, Flemming Hansen K54, Stine Hougaard S41, Else Høst K11, Inge Kappel S77, Ole Larsen K40, Torben Munkholm K15, Leif Petersen J50, Ib Seier Petersen K5, Verner Rasmussen K23, Lone Sunde J70, Flemming Sørensen K3.

Forside: Hanne Schultz.

Layout og print: Erik Farmann K11, Stine Hougaard S41, Højtalerens redaktion (slutprint).

2. udgave 2023 er ajourført af Ulrik Grønberg K25 med bidrag fra Torben Lund S81, Rune Brøner S5, Jens Hørlück K54, Torben Munkholm K15 og Flemming Sørensen K3. Alle fotos stammer fra arkiv.dk og er gengivet med tilladelse. Trykt hos Lasertryk.

Indhold

Bevar mig vel – forord til 1. udgave	1
Bevar mig vel – forord til 2. udgave	2
Højene i sort og hvidt	3
Min vej til Korshøjen	7
Oversigtskort over Fredensbjergparken	11
Hvem kan og må hvad på Højene	13
Privat ejendomsret	13
Privat fælleseje	13
Offentlige arealer	13
Mange andre bestemmelser	13
Deklaration nr. 2256, tinglyst 8. marts 1967	14
Grundejerforeningen	18
Vedtægter for Fredensbjergparkens Grundejerforening	19
Ellevang Kirke	22
Kirken som brugsbygning	22
Kirken som arkitektur	22
Råd og anbefalinger	24
1 Konstruktioner	24
Beton - i almindelighed	24
Beton - vedligeholdelse	25
Beton - renovering	25
Mursten og fuger	25
Tage	25
Carporte	25
Facadeplader	26
Plankeværk	26
Tilbygning og ombygning	26
Mere om mursten, fuger og havemure	27
2 Installationer og rør	28
Elektricitet	28
Bredbånd	28
Fjernvarme	28
Vand og spildevand	29
3 Parkering - beplantning	30
4 Farver og overfladebehandling	30
Farver	30
5 Diverse	30
Myrer	30
Litteratur	31

Bevar mig vel

Forord til en håndbog om Fredensbjergparken

Fredensbjergparken er det officielle navn for det, vi i daglig tale kalder Højene: Jættehøjen, Skodshøjen og Korshøjen med tilhørende fællesarealer. Bebyggelsen omfatter i alt 249 ejendomme - altså som en pæn lille landsby, og området har da også på mange måder et fælles præg.

Blandt andet for at understrege og understøtte dette fælles præg har Grundejerforeningen besluttet at udgive denne håndbog, som fortæller lidt om Højenes historie og traditioner, så nye tilflyttere - og måske også nogle "gamle" beboere - får en fornemmelse af idéerne bag byggeriet og stedet. Bogen informerer også om ejerforhold og deklamationer og giver praktiske råd om vedligeholdelse.

Når det er vigtigt for os at give inspiration til at bevare det arkitektoniske fællespræg, er det fordi, vi finder, at det er en stor del af områdets personlighed og værdi.

Vi er klar over, at det vil være vanskeligt at skabe 100% fodslaw omkring et helhedssyn. Det har vist sig gang på gang, at det er begrænset, hvor meget fællesskabet kan stille op mod den enkeltes initiativer, men vi håber med denne håndbog at kunne skabe forståelse for fællesprægets betydning. Måske kan hele området ikke være ens hvad angår farver og materialevalg; men i det mindste er det vigtigt, at beboerne i en blok er enige om en fælles holdning. Med en smule organisationstalent vil man også kunne få fordele i form af f.eks. rabat ved indkøb eller reparationer, når man er flere.

Hvad angår de praktiske råd: Husene på Højene er på nogle måder forskellige, så ikke alle bogens råd er relevante for alle.

Vi håber, håndbogen vil være til gavn og inspiration. Det er meningen, at den skal følge huset, så giv den venligst videre til den nye ejer, hvis du sælger.

Denne udgave af håndbogen er ikke den endelige. Vi modtager gerne forslag til ændringer, opdateringer og nye emner og artikler.

God fornøjelse

Fredensbjergparkens Grundejerforening

April 1997

Bevar mig vel

Forord til 2. udgave

Bevar Mig Vel er i 2023 blevet ajourført, således at oplysningerne om forsynings-selskaber m.v. er blevet tidssvarende. Der er også blevet tilføjet oversigtskort og ting-lysningsrids, samt - ikke mindst - gamle fotos fra vores lokalområde, hvilke er blevet udvalgt med hjælp fra Vejlbj-Risskov Lokalhistoriske Arkiv. Der var ingen billeder i 1. udgaven af Bevar Mig Vel.

Megen information fra 1. udgaven er dog bevaret, fordi oplysningerne stadig har relevans.

Fredensbjergparken er i den forløbne periode blevet fuldt udbygget, således at der nu er 251 rækkehuse, hvortil kommer Netto og den kommunale institution.

Har du spørgsmål om området, renovering af dit rækkehus eller lignende, så spørg endelig os øvrige beboere. En af glæderne ved at bo i vores rækkehuse er, at de er relativt ens. Vi er sikkert andre, der har haft samme udfordringer som dig, og som kan hjælpe.

Facebookgruppen for området hedder **Skodshøjen/Korshøjen/Jættehøjen** - her kan du spørge om råd og læse lokalt nyt.

På de følgende sider kan du læse om området og dets historie, ligesom du kan finde råd til, hvordan du ved renoveringer kan bevare rækkehusenes ensartethed, således at området bliver ved med at være attraktivt at flytte ind i, også i de kommende årtier.

Informationerne findes også på www.fredensbjerg.dk.

God fornøjelse

Fredensbjergparkens Grundejerforening

September 2023

Højene i sort og hvidt

Præcise arkitektoniske kassetter mellem gader og grønne områder

Første gang man ser Højene med de vandrette betonlinjer, de flade tage, det sorte rækværk på balkonerne og de små haver med lyse mursten om, bliver man slået af, hvor karakterfuldt, byggeriet er. Og enten bliver man tiltrukket af det eller tager afstand fra det. Det sidste især på en kold, grå efterårsdag. For når sneen ligger blødt og tæt, eller når træer, buske og græs lyser grønt mellem de hvide bygninger, er her rart.

Højene er typisk 1970'er-byggeri. Dengang skulle huse udvendigt være mere karakteristiske end egentlig smukke i gammeldags forstand. Stokrose-idyl var ikke moderne. Indvendigt skulle de være både praktisk indrettet og æstetisk tiltalende. Bygningernes udvendige form var fastlagt af arkitektfirmaet Friis og Moltke. De havde allerede i 1962 tegnet "Marienlund", de rækkehuse på Skovfaldet i Århus, som kan minde noget om Højene.

De første huse på højene - Korshøjens østlige ende - blev opført i 1968. Det var lavt, tæt byggeri, som var noget ret nyt dengang. Med sin indretning henvendte det sig til folk, der gerne ville købe eget hus, men som ikke havde lyst til at reparere tagrender og passe en stor have. Til gengæld fik de andel i store fællesarealer.

Inspirationen til Højene havde Friis og Moltke fået bl.a. fra et byggeri i en forstad til Bern i Schweiz. Her havde man på en skråning bygget fler-etages rækkehuse, hvis skillevægge og tage blev støbt i beton på stedet. Det var en „bo-maskine“, som den schweizisk-franske arkitekt Le Corbusier havde introduceret. Han brugte meget beton, glas og stål i sine bygninger og lagde hovedvægten på, at boligens indvendig indretning skulle være hensigtsmæssig, enkel og smuk. Han arbejdede bl.a. meget med lyset i boligen. Le Corbusier påvirkede arkitekter over hele verden også med sine tanker om, at beboelsesbygninger skulle placeres i grønne områder med fodgængerpassager, som var beskyttet mod den kørende trafik.

Alle disse idéer genkender man på Højene. Husene blev bygget som præcise kassetter med gaderne til den ene side og de grønne områder til den anden. Som en tandrække, en kæde af kasser i det parkagtige område. Hovedtanken var at skabe kvalitetsbyggeri, der skulle virke som en helhed og give beboerne mulighed for fællesskab og mange slags udfoldelser.

Som sagt blev de første huse bygget i 1968, og tre år senere skrev tidsskriftet "Byggeforum" (nr. 34) om Højene: "I 1966 solgte Vejlbjerg-Risskov kommune et areal der afgrænsedes af Nordlandsvej. Bebyggelsen hedder "Fredensbjergparken" og der er til dato bebygget ca. 173 af en samlet bebyggelse ved fuld udbygning på 251 rækkehuse. Byggeriet er blevet til i kraft af mange private bygherrer, hvori bl.a. har deltaget tømrermester Hans Martinsen, Risskov, el-installatør Leif Due, Risskov, muremester Henning Espersen, Århus, tømrermester Ebbe W. Jensen, Egå."

Udvendigt lå stilen fast, men bygherrerne kunne selv være med til at bestemme det indvendige, f.eks. anbringelse af visse vægge og skillerum, køkkenets indretning, gulvbelægningen, trappens form (og ikke mindst gelænderet, som er meget forskelligt fra hus til hus) samt placering og udformning af toiletter.

I løbet af de næste 15-20 år blev de resterende boliger opført på Højene. Nogle af dem var mindre end de første; andre var større og noget mere mondæne. Især adskiller husene på Jættehøjens sydside sig fra de andre. Men hver gade - og dermed hele kvarteret - fik et ensartet arkitektonisk præg bunde sammen af de store, grønne arealer og de mange flisebelagte stier.

Trykt første gang i Bevar mig vel i 1997



Korshøjen under opførelse i 1967, set mod øst.



Byggeriet i fuld gang – Skodshøjen med Korshøjen i baggrunden, ca. 1970.

Det blev hurtigt eftertragtet at bo her og mange bevidste mennesker - med de fornødne penge - købte sig et hus her. Mange af dem var unge, og det var ideelt for deres børn at vokse op her: Grønne områder, masser af sportsmuligheder, tæt ved skole og ufarlig skolevej. Og Jellebakkeskolen var en meget avanceret skole med mange små skoler i én og med byens mest moderne pædagogik. F.eks. var det en af de første, der indførte moduler i stedet for timer.

Ved første blik virker det, som om der er meget beton i Højene, selvom store dele af byggeriet er mursten. Men beton er der, og beton er ikke et dårligt materiale. Det er miljøvenligt og ret vedligeholdesefrit, når der - som her - er anvendt god beton. Desuden ældes det med større skønhed end mange andre materialer.

Og husene er blevet ældre. Med årene har betonen taget farve, fået karakter og striber. Men der er ingen grund til at falde i fortvivlelse over, at den ikke ser ud, som da den blev støbt. Det hører med til beton at den får patina, og det hører med til vores byggeri. Og selvom den nogle steder har fået rustpletter, er den jo ikke ved at falde sammen af den grund. Den trænger blot til vedligeholdelse. Også eternitplader, der er næsten vedligeholdelsesfri, patinerer meget smukt. Kan man ikke lide det, kan man skifte til nye eternitplader - endda uden asbest.

Som helhed ligger blokkene på Højene endnu, som dengang de blev tænkt og bygget - som perler på en snor. Men ikke alle synes det hele skal være ens og flere steder er kæden brudt. Der er fremmede farver, der er fremmede materialer og varierende bygningskonstruktioner. Det gælder ikke mindst carportene.

De åbne carporte er jo et vigtigt element i byggeriet. Åbningerne byder gæster velkommen og med deres sorte farve danner de en markant kontrast til kalksandstenene og den grå beton. Ved at lukke åbningen med en garageport fjerner man den fine skyggetegning, lukker af ud til gaden og isolerer sig. Byggeriet lægger netop op til det modsatte. Og så skal man tænke på, at når man får en god idé til en konstruktion eller en farve, er det ikke én selv, men genboen, der hver dag skal se på den.

I det hele taget er et hus jo ikke en ny skjorte eller et par nye tennissko. Det er noget, man skal se på i mange år. Derfor er det vigtigt med en ensartet opfattelse af hele vores område, og blå striber og lyserødt hænger ikke sammen med Højenes udformning.

Mange flyttede hertil i sin tid, netop fordi der var helhed og harmonisk præg over området, og alle, der anskaffer sig en bolig her, må jo kunne lide sammenhængen - det store slag, der er over området. Hvis ens største ønske er at afskaffe betonlook'et, er det nemmeste at flytte et andet sted hen, for her er det nu engang en del af arkitekturen.

Vi bor på et flot strøg med huse, som er blevet pænt patinerede, og som stadig udgør en helhed. Den må vi bevare.

Hvilken helhed kan vi mødes om?



Luftfoto fra 1967. Gården Fredenslund står endnu bag Korshøjens tredje, uopførte blok.

Min vej til Korshøjen

En personlig beretning et Vejlbysom forsvandt og et nyt område som opstod

Jeg flyttede til Vejlbys-Risskov i 1963 i et dejligt værelse hos Fru Jensen nede på Tretommervej. Hun var gårdmandsdatter ligesom min mor, og hun blev virkelig som en mor for mig. Det var før kildeskattens tid, så jeg havde et farligt bøvl med skattevæsenet. Hvert år måtte jeg op på kommunekontoret i Vejlbys. Det var dengang Vejlbys-Risskov stadig var en selvstændig kommune. Kommunekontoret lå lige over for den gule skole, det de nu kalder Gl. Vejlbys Kro.

Når jeg havde haft den snak med skattevæsenet, gik jeg hen til købmand Olsen på hjørnet over for bager Sjørup og slagter Frislev og købte tre marcipanbrød for at trøste mig. Olsen var en virkelig flink mand, meget flinkere end dem på skattekontoret. Han handlede med gårdmændene, dem var der stadig en hel del af i Vejlbys. Det mindede lidt om købmanden derhjemme i landsbyen, som jeg kommer fra.

Jeg gik en tur ned ad Smedegade med mine marcipanbrød og drejede til højre ved Afholdshjemmet, ned forbi Fiildammen. Det var et nydeligt lille gadekær, der lå ca. der, hvor grillbaren „Oasen“ ligger i dag. Videre ned ad Mosevej eller „Muesvejen“, som vejlbyserne sagde. I udkanten af byen lå gården Theasminde. Den ligger der endnu oppe ved Nordlandsvej. På venstre side lå Høvsagergård ca. hvor Kildehøjen ligger i dag. Så var jeg helt ude på landet. Jeg satte mig i grøfttekanten og spiste mine marcipanbrød. Det var dejligt.

Der lå en gård et stykke nede på marken. Den hed Fredenslund. Der er ikke andet tilbage af den end et stort poppeltræ, der står mellem Korshøjen og Espedalen. Der boede en, der hed Nicolaisen. Han var fra Thy. Jeg er fra Mors, så det var godt nok. I meget gamle dage boede der en, der hed Anders Fredslund. Det er vistnok ham, der har fundet på navnet til gården og den høj, der lå ovenfor, som de kaldte Fredensbjerg. Han fandt på så mange ting. En dag solgte han hele skidtet og købte et skib i stedet for. Det skulle han aldrig have gjort. Det gik ned med ham og sønnen nede i Kielerfjorden. De døde af det begge to.

Der gik nogle år. Jeg flyttede ind til midtbyen og siden på kollegium i universitetsparken. Så en dag først i 70'erne skulle jeg ud og spise til middag hos min gode ven Jes Adolphsen, som var filosof og marxist. Marxister var der mange af dengang. Han boede ude på noget, der hed Korshøjen i Vejlbys Nord. Så jeg ville lige slå et slag igennem Vejlbys. Jeg havde ikke været der i flere år.

Men jeg kunne ikke finde Vejlbys. Skattekontoret var væk. Der hvor det skulle ligge, var der en stor græsplæne. Posthuset lå på den forkerte side af gaden i en betonbygning, som jeg ikke kendte. Frislev var der endnu og bager Sjørup. Men Olsen var væk. Der hvor butikken havde været, var der græs. Vejlbys hus var væk, det lille hvide bindingsværkshus bagved lå der stadig. Afholdshjemmet var væk og Fiildammen. De havde bygget en stor autostrada hen over det hele med en tunnel under, der hvor Mosevejen havde gået.

Jeg gik igennem tunnelen. På den anden side var der en lille stump af Mosevejen tilbage. Jeg drejede til højre og ud på en stor ny bred vej, der hed Nordlandsvej. Ovre på den anden side lå Theasminde, men markerne var bygget helt til. Lidt nede på venstre side lå Høvsagergård, men den var helt forfalden. Der boede ingen. Jeg så ikke andet end et par rotter, der smuttede ind ad stalddøren. Høvsagergårds og Fredenslunds marker var også næsten fyldt med huse. Nogle forfærdelige flade, grå nogen. Et stykke nede fandt jeg den vej, der hed Korshøjen. (Mærkelig nok har man kun brugt de gamle marknavne til kirken, som er opkaldt efter den ene af Vejlbys fire store vange, Ellevang. Resten: Nordland, Byløkken, Espedalen, Kanehaven og vist nok også Korshøjen m.v. er lokaliteter

Trykt første gang i Bevar mig vel i 1997

på Samsø). Der lå en stor flad butik. Nordland Super stod der. Jeg havde glemmt at købe rødvin, så jeg gik ind. Det var heldigvis fredag.

Der stod købmand Olsen lyslevende. Jeg spurgte ham, hvad det var for noget med Vejlbj. Han fortalte, hvordan de havde revet det meste af byen ned for at skaffe plads til et stort butikscenrer, som aldrig var blevet til noget, fordi de firmaer, der skulle være med, var sprunget fra. Der var aldrig blevet bygget andet end posthuset og apoteket på den anden side af gaden. Grunden var tom „Danmarks dyreste græsplæne“ kaldte han det. Navnet Vejlbj Centervej var, hvad der var blevet ud af centerplanerne. Men Olsen var godt tilfreds. „Man er jo nødt til at flytte med kunderne“, sagde han, og butikken var meget større og flottere end den gamle oppe i byen.

Jes boede i Korshøjen nr. 7. Han åbnede vinen med det samme. Han var ikke afholdsmand, men det var sjældent han fik vin, sagde han. Huslejen tog alt, hvad de havde. Jeg spurgte, hvordan en god marxist som han kunne finde på at købe hus. Det var ikke købt, sagde han, de sad til leje. Det var der mange, der gjorde. Husene var ikke til at sælge. Det kunne jeg godt forstå, sagde jeg, sådan som de så ud. Det ville han slet ikke høre på. Det var alle tiders huse, meget bedre end parcelhuse. Det hele var næsten som et eneste stort kollektiv, sagde han. De rendte ud og ind ved hinanden, spiste sammen, og de var marxister næsten alle sammen: Flemming Harrits, Jørgen Bang, Østerud, Johs. Østergaard, Hans Fink, Jørgen Bukdahl, Peer E. Sørensen oppe på Skodshøjen og Torben Vestergaard inde ved siden af i nummer 3. Jeg kendte hele banden inde fra universitetet og var nu ikke sikker på, de var marxister alle sammen. „Og se haven“, sagde Jes, „den er ikke ret stor. Alt det andet er fællesarealer. Vi har lavet både fodboldbane og legeplads med kravlestativer og alverdensting, altsammen fælles.“

Jeg skulle absolut med ud at se det kravlestativ. Der kom en fyranstigende hen over legepladsen med bare tæer og en hel stribe unger bagefter sig. Jeg kendte ham godt. Det var Jørgen K. Bukdahl, et af de klogeste hoveder inde på universitetet. Han plejede at snakke så højfilosofisk, at det ikke var til at forstå. Nu snakkede han om kravlestativer. Det var ham, der var hovedmanden bag værket, sagde Jes. Jørgen var flyttet ind i Korshøjen 53, før blokken var færdig. Det var i 1968, det år deres ældste, Lars, blev født. De havde fået rigget en primitiv telefonledning til ned til huset i tiden op til fødselen. Jørgen og Lise havde købt for 250.000 med en udbetaling på 50.000, som de havde lånt i banken. Det var mange penge. Og det var noget værre roderi, én stor byggeplads det hele, med forskellige bygherrer for hver blok. De kunne ikke sælge husene, så de måtte leje dem ud, indtil der kom nogle bedre låneordninger.

Hjem til pizzaen. Den smagte noget så dejligt, og Jes havde en flaske rødvin mere end den, jeg havde købt, viste det sig. Den slap nu hurtigt op, for der kom en pige, en af naboerne, der var røget uklar med sin mand. Det måtte vi høre en hel del om, mens hun drak en masse rødvin

Næste år flyttede jeg sammen med Sigrid. Vi boede inde i midtbyen i en lejet lejlighed. Man var vel marxist, og så havde man vel heller ikke råd til at købe hus.

Nogle år efter - omkring 1980 - var vi på besøg på Korshøjen. Vi havde fået børn. Dem vi kendte i de første huse var flyttet. Lektor Torben Vestergaard var blevet professor i Aalborg, Jes Adolphsen var blevet lektor i Aalborg. Nabokonen var flyttet over i Vejlbj Vænge. Det var Jess' kone også. Men ellers boede de stadigvæk der henad: Lektor Harrits, lektor Bang, lektor Østerud, lektor Fink, lektorerne Hannestad, lektor Nygaard og lektor Østergaard, som vi skulle besøge. Johs. Østergaard og Marianne sagde: „Hvorfor flytter I ikke herud?“ Vi kiggede på deres nydelige lille have. Vi kiggede på fællesarealet med lektor Bukdahls kæmpestore kravlestativ. Vores børn elskede at kravle. Og græsset blev jo klippet helt af sig selv. Vi kiggede på de pæne vandskurede vægge. Sigrid sagde, da vi kørte hjem: „Der kunne jeg godt tænke mig at bo“. „Ja, det kunne jo være“, sagde jeg. Jeg var blevet lektor i mellemtiden. Og købmand Olsen var der endnu.

Kort tid efter blev der et hus til salg. Det var en læge, der hed Silbersmith i Korshøjen 55. Der boede jo en masse læger herude. Det er det bedste hus på Korshøjen, sagde Sigrid. Vi talte på knapperne. Vi havde slet ikke råd, og banken sagde: La' vær med det. Men vi købte det alligevel. For 600.000 med 60 ud.

Så flyttede vi herud. Væggene blev ikke vandskurede. Det havde vi ikke råd til. Haven blev ikke nær så pæn som Johs. og Mariannes. Det havde vi ikke kræfter til. Silbersmith var schweizer, han havde fyldt den med sten for at få den til at ligne en bjergskråning i Alperne. Og huslejen tog pynten af økonomien, som ikke var særlig pæn i forvejen. Og kravlestativet var råddent, for lektor Bukdahl var død. Olsen takkede af kort tid efter, men vi kunne se det store poppeltræ fra Fredenslund fra køkkenvinduet. Noget var der tilbage af Vejlbj. Og huset var alletiders at bo i. Revnerne var ikke nær så store som henne i den anden ende af Korshøjen. Og så var der grundejerforeningens fester, hvor vi løb sækkevæddeløb og dansede lanciers og spiste spidstegte grise. Og så var der alle lektorerne, som vi kendte. De var ganske vist blevet ældre, deres børn var blevet for store til kravlestativer og gynger, så de var ikke nær så aktive, som de havde været. Marxismen var også falmet. Men der var en masse andre mennesker. Der var faktisk ikke nær så meget ghetto over det, som vi havde ventet. Eller også var det med ghettoen bare noget, de sagde. På universitetet sagde de magisterghettoen, på kommunehospital lægeghettoen, på musikhuset sagde de nok musikerghettoen, andre steder malerghettoen, advokatghettoen, lærerghettoen, journalistghettoen og hvad ved jeg. Sagen er jo, at der bor en masse forskellige mennesker, og de skifter rimelig tit, så vi er heller ikke alle sammen lige gamle. Det er ikke det rene sølvbryllups kvarter. Det med sølvbryllup bliver der jo heller ikke noget af, når konen flytter over i Vejlbj Vænge.

Sigrid og jeg er blevet ældre, børnene er for længst vokset fra kravlestativet, og den første er rejst hjemmefra. Men der er stadigvæk en masse børn på gaden. Vi er nok ikke så aktive, som vi var engang i skolenævnet, trafikudvalget og hvadsomhelst. Men det er der andre, der er. Vi har været glade for at bo her, og det er vi stadigvæk.

Og jeg skal også lige sige til grøntudvalget, at poppeltræet, det lader I stå. Det er det eneste, vi har tilbage af det gamle Vejlbj!

Steen Busck, Korshøjen 55

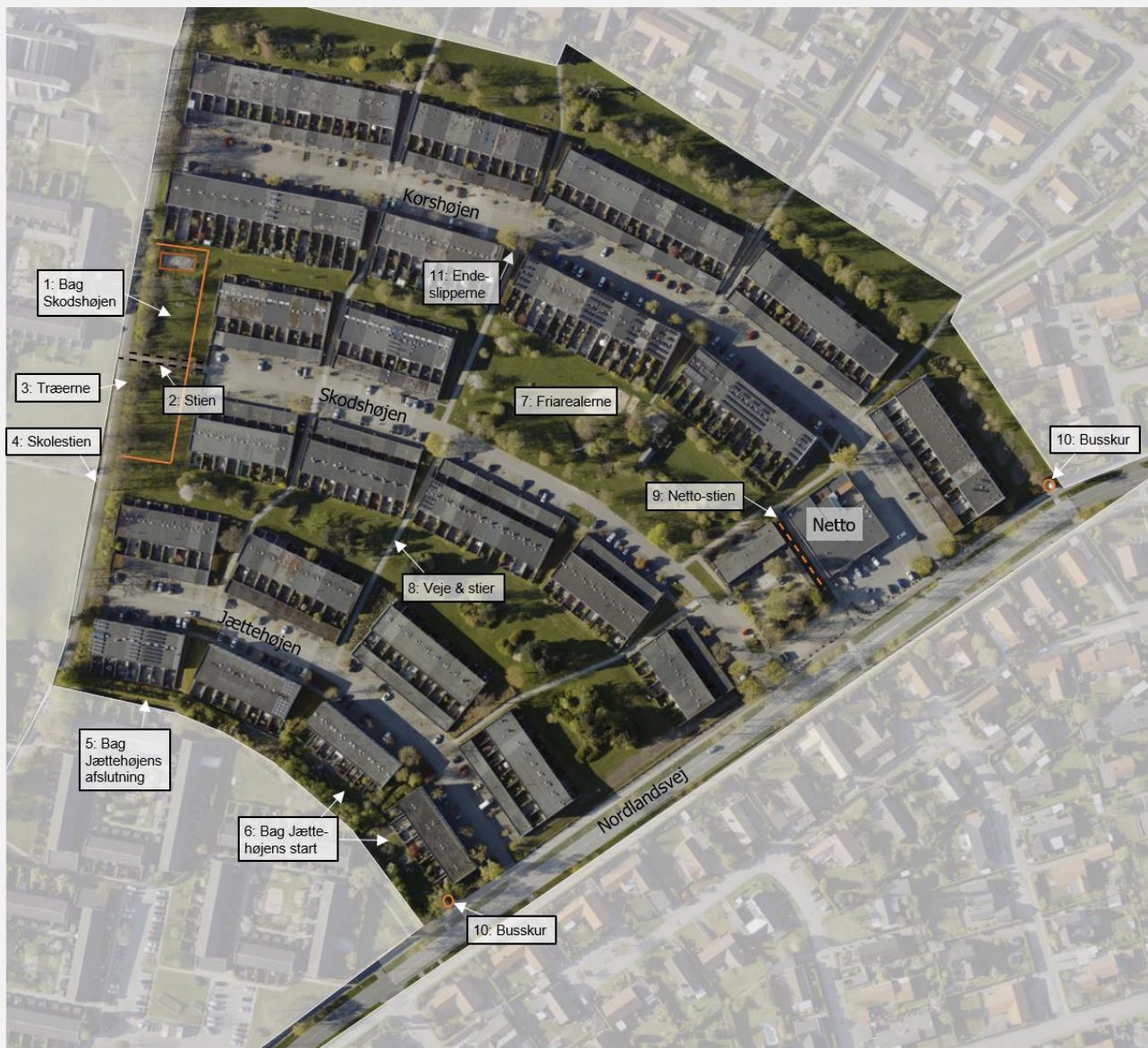


Skodshøjen og Korshøjen i 1972. Poppeltræet ses øverst i billedet. "8-tallet" var i mange år en del af fællesarealet.



Stuehuset til gården Fredenslund, ca. 1930.

Oversigtskort over Fredensbjergparken



Se tegnforklaring på næste side.

Forklaring til oversigtskort over Fredensbjergparken

Ejerforhold og vedligeholdelsespligter i området

1: Bag Skodshøjen

Boligforeningen af 1943 ejer jorden bag Skodshøjen (matr. nr. 23hø). Efter aftale vedligeholder vi området for vores regning. NB: Som det fremgår af kortet ejer vi ca. 12 m af jorden, målt fra Skodshøjen. Den af os anlagte petanque-bane ligger ikke på vores jord.

2: Stien

Stien, der forbinder Skodshøjen med skolestien er ikke kommunal, men privat. Cirka en tredjedel ligger på vores matrikel, mens resten ligger på boligforeningens matrikel. Kommunen har derfor ikke snerydningspligt m.v.

3: Træerne

Træerne langs skolestien står på Boligforeningen af 1943's areal. Det er aftalt, at vi står for "indvendig" vedligeholdelse, mens boligforeningen vedligeholder ydersiden (træerne). Vi gør dem opmærksom på, når grene knækker eller kommer i vejen for passage på den kommunale skolesti.

4: Skolestien

Cykelstien/skolestien er kommunal (matr. nr. 7000ey).

5: Bag Jættehøjens slutning

Boligforeningen af 1943 ejer jorden bag de sidste huse på Jættehøjen (matr.nr. 23ic). Der er ingen fællesarealer – og derfor intet, der vedligeholdes af grundejerne i fællesskab. Konkret er det bag J43-J47, samt bag J49-J61, at Boligforeningen af 1943 ejer jorden (det skiller halvvejs ud for J43).

6: Bag Jættehøjens start

Blokken J1-J15 har deres eget privatareal bag deres haver. Det vedligeholder de selv. De sidste 5 m krat op til Kildehøjen og de 7,5 m ud til Nordlandsvej er fællesareal (dvs. ejes af alle grundejere). Skellet er ikke let at se. Noget lignende gør sig gældende for blok to på Jættehøjen.

7: Friarealerne

Friarealerne (matr. nr. 3æ, 3nc, 3ub og 3rt) ejes af grundejerne i fællesskab, jf. deklARATIONEN af 1967 og kommunens skriftlige bekræftelse herpå. Tinglysningsmæssigt står det – fejlagtigt – som kommunal ejendom. Matr.nr. 3ub og 3rt ligger begge bag Jættehøjen.

8: Veje og stier

Alle vejene og stierne i området er kommunale (bortset fra stien fra Skodshøjen til skolestien). Vedligehold, snerydning m.v. af stierne står kommunen for. Vi fjerner dog ukrudt mv. for egen regning, når vi vil have en højere standard end den kommunale.

9: Netto-stien

Det smalle jordstykke mellem Netto og institutionen tilhører Nettos udlejer, Tang + Krogh Ejendomme ApS.

10: Busskur

Busskurerne ved Korshøjen og Jættehøjen står på vores jord. Vi vedligeholder/luger for egen regning. Selve busskurerne vedligeholdes af kommunen.

11: Endeslipperne

Endeslipperne (dvs. jorden for enden af stierne/slipperne mellem husene) er kommunale. Vi vedligeholder og slår græs for egen regning. Træerne på slipperne er dog en anden sag pga. prisen. Kommunen beskærer træerne, særligt hvis en grundejer anmoder herom, når grene kommer i vejen eller knækker.

Fortovet og parkeringsarealet ned til kørebanen foran hvert hus ejes af grundejeren, som skal vedligeholde, rydde sne osv. Fortovet skal til enhver tid være passerbart i dets fulde bredde, så der kan ske offentlig færdsel. Hvert vejtræ/hæk ejes og vedligeholdes af de to grundejere, der bor på hver side af vejtræet/hækken.

Hvem kan og må hvad på Højene

Sådan siger deklARATIONEN

For hele Fredensbjergparkens område gælder en tinglyst deklARATION, som indeholder afsnit om veje, stier og fællesarealer, parkeringsarealer, adgangsforhold, hegn, bygningsudformning, fællesmure, installationer, skilte og udendørs belysning, haver, ledningsanlæg, benyttelse samt påtåleret. Lad os først og fremmest se på ejerforholdene. Det område, som dækkes af Fredensbjergparken, omfattes nemlig af tre forskellige ejerforhold: Privat ejendomsret, privat fælleseje og offentlige arealer.

Privat ejendomsret

Selve huset med tilhørende grund falder ind under den private ejendomsret. Grunden omfatter selve huset, gårdhaver, fortov og parkeringsareal ned til kørebanen. Parkeringsarealet må altså kun benyttes af ejeren eller efter aftale med denne. Fortovet har derimod status som privatvej, hvor ejeren har pligt til at tåle offentlig færdsel.

Privat fælleseje

Fællesarealerne - de grønne områder - falder også ind under den private ejendomsret, idet de tilhører grundejerne med en andel pr. hus. Det betyder, at Fredensbjergparkens beboere kan færdes frit overalt på fællesarealerne, men de er ikke offentligt område, og der er ikke tinglyst pligt til at tåle offentlig færdsel. Det er et forhold, mange ikke er klar over.

Ifølge deklARATIONEN varetager Århus Kommune ren- og vedligeholdelsen af Fredensbjergparkens fællesarealer, og udgifterne fordeles ligeligt blandt alle grundejerne.

Offentlige arealer

De anlagte veje og stier er offentlige. Vejene og stierne vedligeholdes af Århus Kommune for kommunens regning.

Mange andre bestemmelser

Som man kan læse i det følgende, indeholder deklARATIONEN en række meget konkrete bestemmelser. F.eks. skal tagene være built-up tage, plankeværker må ikke være højere end de tilstødende mure, skilte må ikke være større end 40 x 20 cm, altanrækværket skal være af sorte planker, og i haven må der ikke vokse træer, der generer naboerne ved at skygge.

Andre bestemmelser er bredere, men grundtanken med deklARATIONEN er, at området skal bibeholde et fælles præg.

På de følgende sider er deklARATIONEN aftrykt i sin fulde ordlyd.

Deklaration for Fredensbjergparkens område

nr. 2256 - tinglyst 8. marts 1967

Undertegnede Vejby-Risskov sogneråd, der ejer ejendommen matr. nr. 31 ag, 3a, 28dt og 26a Vejby 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 tinglysningsrids, følgende:

1. Veje, stier og fællesarealer

Boligveje og stier, der på vedhæftede rids 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 fællesarealerne.

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 2 1/2 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 sf-formede kørefliser efter kommunens godkendelse og anvendes som parkeringsplads, idet dog arealet nærmest husene anvendes som stiareal, jfr. pkt. 1.

Kun person- og varemotorkøretøjer må være parkeret på parcellen.

Køretøjer af anden art må kun parkeres på og ved parcellen i det omfang, det er nødvendigt for af- og pålæsning.

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

3. Adgangsforhold

Adgang til og udkørsel fra parcellen skal ske mod 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 opsættes eller plantes hegn, bortset fra et plankeværk mod fællesarealerne, udarbejdet som nedenfor anført. Plankeværket må ikke være højere end de tilstødende mure. Imod boligveje opsættes ved hjørner 2 betonpæle efter nærmere anvisning fra sognerådet.

5. Bygningsudformning

Bebyggelsen opføres i overensstemmelse med den af arkitekterne Friis og Moltke Nielsen udarbejdede bebyggelsesplan, idet de skitserede hustyper A, B, C, D, E og F skal betragtes som retningsgivende, jfr. nedenfor.

Trykt første gang i Bevar mig vel i 1997

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. udformning og placering af udhuse, carporte og gårdhaver skal arkitekternes skitseprojekt nøje følges.

Afstanden mellem lejlighedsskel 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 normalsnit i mål 1:20 angivne mål nøje overholdes.

Udvendige tværskillevægge opmures 23 cm tykke med sten af normalformat, dvs. 5,5 x 11 x 23 cm og med normal skiftegangshøjde, dvs. 3 skifter = 20 cm.

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

Fugemørtel til kalksandsten skal være af lys cement og strandsand.

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

Der isættes overalt under jernbetonafdækningerne zinkløskanter, hvis synlige flade skal være 30 mm.

Soklerne filtses og trækkes 1 cm tilbage fra murflugten.

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

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

Tagene skal være built-up tage.

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

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

Facader skal være lette, ikke bærende.

Foruden glas må der i facadens udvendige sider kun anvendes imprægneret bejdset træ samt grå eller sorte eternit-facadeplader eller tilsvarende vejrbestandige plader.

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

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

6. Fællesmure

Fællesmure skal vedligeholdes af de tilstødende 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 såkaldt 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

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

Parcelejerne sørger selv for ren- og vedligeholdelse af detailedninger.

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

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

Opstår der tvist mellem parcelejerne om udgifternes fordeling, afgøres spørgsmålet bindende af kommuneingeniøren i Vejlbj-Risskov kommune.

11. Benyttelse

Ejendommen må kun benyttes til helårsbeboelse og ikke under nogen form til erhvervsmæssigt 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 beboelsesfunktion. Overholdes dette ikke, kan tilladelsen tilbagekaldes.

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

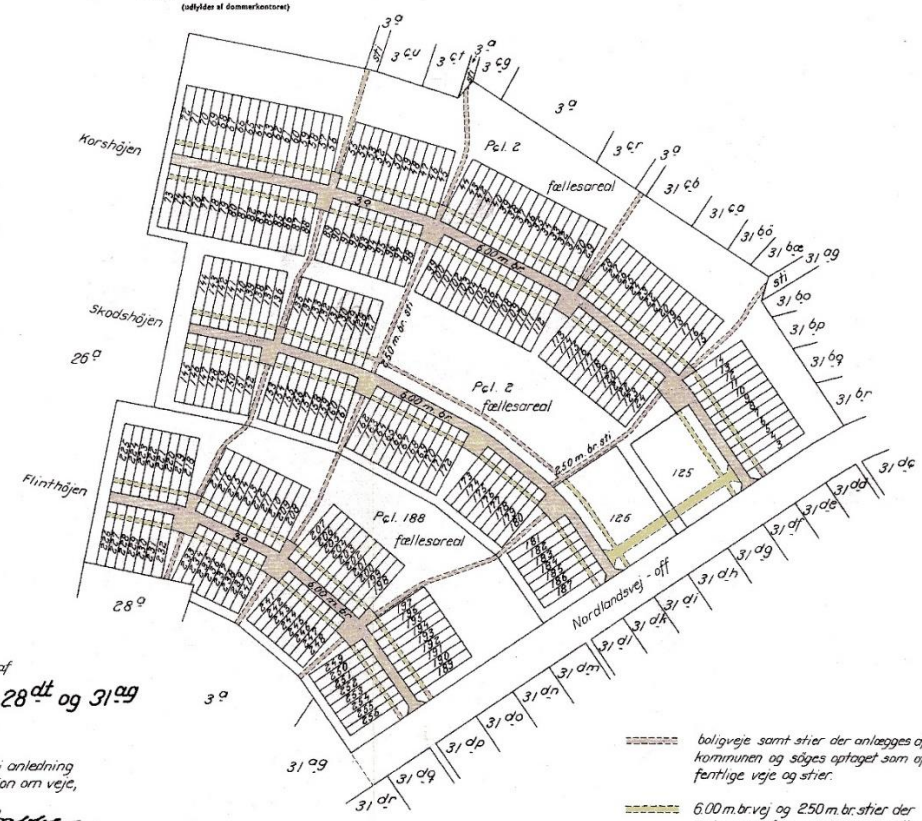
Husdyrhold i begrænset omfang er tilladt, når det ikke medfører gener for de omboende, og når det ikke har erhvervsmæssig karakter (avl, stutteri og lign.).

12. Påtaleret

Påtaleretten ifølge denne deklaration tilkommer alene Vejlbj-Risskov kommunes sogneråd.

Akt: Skab nr. (udfyldes af dommerkontoret)
 At danske kortgeparder er nærliggig genpart af det originale kort vedrørende eendommen(e)
 matr. nr. 3^a, 26^a, 28^{dt} og 31^{og} Vejby by og sogn
 afstøretes herved. H. H. H. d. februar 1967
 J. R. K. K. K.
 Byrådssekretær
 Y-2 Høj

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)



Rids 1:2000 vedr. parceller af
matr. nr. 3^a, 26^a, 28^{dt} og 31^{og}
 Vejby by og sogn

Udfærdiget i februar 1967 i anledning
 af tinglysning af deklaration om veje,
 stier mv.
 J. R. K. K. K.
 landinspektør

- ===== boligveje samt stier der anlægges af kommunen og søges optaget som offentlige veje og stier.
- 6,00 m. br. vej og 2,50 m. br. stier der anlægges af parcellerne og udlægges som privat fællesvej.

Grundejerforeningen

Beboernes talerør og praktiske medhjælp

Fredensbjergparkens Grundejerforening spiller en vigtig rolle i områdets liv. Den er beboernes kontakt til myndighederne, den laver fællesarrangementer for børn og voksne, og den råder over mange redskaber, værktøjer og andre faciliteter, som medlemmerne kan låne.

Foreningen, der blev stiftet i 1970, står for kontakten til de offentlige instanser og har en aftale med Århus Kommune om, at alle henvendelser fra beboerne vedrørende området bliver sendt til udtalelse i foreningen. Foreningen forhandler også med kommunen om f.eks. vedligeholdelse og beplantning af fællesarealerne.

I løbet af året arrangerer grundejerforeningen fastelavnsfest, arbejdsweek-end (hvor der ryddes op på fællesarealerne), m.m.

På den årlige generalforsamling vælges foreningens formand, samtidig er to af bestyrelsens fire øvrige medlemmer på valg, desuden vælges to suppleanter. På generalforsamlingen kan alle relevante emner drøftes, f.eks. indretning af fællesarealerne, beplantning langs gaderne, indkøb og brug af fælles faciliteter som festtelt, trailer osv. Foreningens vedtægter kan ses på de næstfølgende sider.

Grundejerforeningen nedsætter en række udvalg til at tage sig af enkeltområder. Du skal være velkommen til at deltage i et udvalg - der er altid brug for hjælp og frivillige, der vil engagere sig i nærområdet.

Du kan læse om foreningen på www.fredensbjerg.dk, ligesom du kan finde foreningen på Facebook.

Betaling

Hvert år betales der kontingent til grundejerforeningen. Kontingentet anvendes bl.a. på vedligeholdelse af legepladsen, inventar til vores fællesskur, sociale arrangementer og udgifter til hjemmeside.

Som det fremgår af deklarationens pkt. 1. foretages ren- og vedligeholdelse af fællesarealerne af kommunen for grundejernes regning. Der har siden 2016 været en aftale mellem grundejerforeningen og kommunen om, at grundejerforeningen varetager opgaven via grøntudvalget. Kommunen opkræver fortsat betalingen.

Udover kontingent til grundejerforeningen betales der således et særskilt beløb til pleje af vores store, grønne parkområde.

Værktøj og festtelt

Foreningen har en trailer, borde, klapstole og en række haveredskaber, som kan lånes af medlemmerne. Nogle ting skal reserveres via hjemmesiden.

Desuden kan medlemmer låne et festtelt, der måler 7,40 m. x 5,15 m. Det er konstrueret, så det kan hvile på havemurene og overdække gårdhaverne. Det kan også stå frit. Det er klogt at reservere teltet i god tid.

Vedtægter for Fredensbjergparkens Grundejerforening

- § 1. Foreningens navn er Fredensbjergparkens Grundejerforening.
- § 2. Foreningens formål er at varetage medlemmernes fællesinteresser og opgaver, bl.a. overfor de offentlige myndigheder.
- § 3. Som medlem optages ejere af de på Jættehøjen, Skodshøjen og Korshøjen beliggende ejendomme. Medlemmer har pligt til at lade ejendommens medlemskab af grundejerforeningen tinglyse på ejendommen. Foreningen står for tinglysningen og betaler omkostningerne forbundet hermed.
- § 4. Ordinær generalforsamling afholdes 1 gang årligt i oktober måned.
- § 5. Indkaldelse til den ordinære generalforsamling sker skriftligt med mindst 14 dages varsel med angivelse af mødetid og -sted, og ved samtidig udsendelse af dagsorden.

Indkaldelsen skal indeholde den i § 7 angivne dagsorden.

Regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for det kommende år udsendes ligeledes sammen med indkaldelsen.

Indkomne forslag udsendes senest 3 dage før generalforsamlingens afholdelse.

- § 6. Hver ejendom har kun 1 stemme på generalforsamlingen. Forudsat at kontingent er indbetalt. Der kan stemmes ved fuldmagt.

Møderet har ethvert medlem og yderligere en person fra medlemmets husstand.

- § 7. Den ordinære generalforsamling skal behandle følgende dagsorden:

1. Valg af referent.
2. Valg af dirigent.
3. Valg af stemmeoptællere
4. Formandens beretning for det forløbne år og godkendelse heraf.
5. Præsentation af det reviderede regnskab for det forløbne år og generalforsamlingens godkendelse heraf.
6. Præsentation af eventuelt indkomne forslag.
7. Afstemning om eventuelt indkomne forslag.
8. Præsentation af budget for det kommende år, herunder konsekvenser af de vedtagne forslag.
9. Valg til bestyrelse og op til 2 suppleanter.
10. Valg af formand
11. Valg af 2 revisorer og 1 suppleant.

12. Eventuelt.

Ethvert medlem kan senest 7 dage før generalforsamlingen indsende dagsordensforslag til foreningens kasserer. Forslag skal være motiverede og skal indeholde et estimat over de udgifter/indtægter, forslaget forventes at indebære. Bestyrelsen underretter medlemmerne om de indkomne forslag senest 3 dage før generalforsamlingen.

Kontingentets størrelse fortsætter uændret, medmindre der indkommer forslag om ændring af kontingent for det kommende år.

- § 8. Dirigenten leder forhandlingerne under generalforsamlingen. Det påhviler bestyrelsen at sørge for, at der føres referat. Referatet skal senest 14 dage efter generalforsamlingens afslutning sendes til godkendelse hos dirigenten og den afgående bestyrelse.
- § 9. Alle vedtagelser og valg på generalforsamlingen sker ved simpel stemmeflerhed. Dette gælder dog ikke for forslag om vedtægtsændringer, opløsning af foreningen og sammenslutning med andre foreninger, jf. §§ 17-19.
- § 10. Bestyrelsen kan når som helst indkalde til ekstraordinær generalforsamling, ligesom en sådan kan besluttes på en ordinær generalforsamling.

Bestyrelsen har pligt til når mindst 10 medlemmer skriftligt med angivelse af dagsorden overfor formanden begærer det, at indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

For den ekstraordinære generalforsamling gælder samme regler som anført i § 5. stk. 1, § 6, § 8 og § 9.

- § 11. Bestyrelsen består af 5 medlemmer, der vælges for 2 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Generalforsamlingen afsluttes med, at den nyvalgte bestyrelse og evt. suppleanter finder en dato for første bestyrelsesmøde, hvor kasserer og eventuelt næstformand vælges. Mødet skal ligge senest 14 dage efter generalforsamlingens afslutning.

- § 12. Såfremt bestyrelsens medlemmer ikke måtte være enige, træffes afgørelse ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemmer afgørende. Bestyrelsen er kun beslutningsdygtig, såfremt 3 af bestyrelsens medlemmer er til stede.

Der føres protokol over bestyrelsesmøderne, hvilket sendes til de deltagende bestyrelsesmedlemmer til godkendelse.

Bestyrelsen skal holde møde mindst hver 3. måned, men i øvrigt når 2 af dens medlemmer skønner det nødvendigt.

Bestyrelsen skal under hvert møde behandle følgende dagsorden:

1. Valg af referent.
2. Godkendelse af referat fra seneste møde.
3. Nyt fra udvalgene.
4. Henvendelser til foreningen.
5. Næste møde.
6. Eventuelt.

- § 13. Kassereren fører regnskabet og har i øvrigt ansvaret for kassebeholdningen. Ingen udgifter kan dækkes uden formandens godkendelse og kontrasignatur.
- § 14. Revisorerne, der vælges blandt foreningens medlemmer, kan ikke være medlemmer af bestyrelsen. Revisorerne er ulønnede.
- § 15. Regnskabsåret går fra 1/9 til 31/8. På et bestyrelsesmøde, der mindst skal ligge 1 måned før generalforsamlingens afholdelse, præsenterer kassereren det ureviderede regnskab for den øvrige bestyrelse, forinden regnskabet sendes til revisorerne.

Revisorerne skal aflevere det reviderede regnskab til bestyrelsen senest 14 dage efter modtagelsen.

- § 16. Ved ejerskifte hæfter det medlem, der sælger sin ejendom, over for foreningen for kontingentet for hele regnskabsåret og kan ikke kræve erlagt kontingent helt eller delvist refunderet. Han udtræder som stemmeberettiget medlem af foreningen fra fraflytningdagen at regne. I stedet indtræder den nye ejer som medlem for den resterende del af regnskabsåret.

Det medlem, der sælger sin ejendom, er pligtig til at meddele ejerskifte.

Den nye ejer optages i foreningen på samme vilkår som den forrige ejer, herunder andel i foreningens formue.

Der kan kun opkræves 1 årligt kontingent pr. ejendom.

Et medlem kan ikke udmelde sig af foreningen, så længe han er ejer af en ejendom indenfor foreningens område.

- § 17. Disse vedtægter kan, bortset fra §§ 17, 18 og 19, ændres på enhver lovligt indkaldt generalforsamling, hvis mindst halvdelen af samtlige medlemmer stemmer herfor.
- § 18. Opløsning af foreningen kræver, at dette beslutes på 2 på hinanden følgende generalforsamlinger, afholdt med ikke over 1 måneds mellemrum, og at opløsningen på den 1. afholdte generalforsamling vedtages med 2/3 majoritet af samtlige medlemmer og ved simpel stemmeflerhed på den 2. generalforsamling af de tilstedeværende.
- § 19. Dog kan 2/3 af samtlige medlemmer på generalforsamlingen vedtage en sammenslutning med eller tilslutning til andre grundejerforeninger.
- § 20. Ved opløsning skal der samtidigt træffes afgørelse om, hvordan der skal forholdes med foreningens resterende formue og andre aktiviteter.

Disse vedtægter afløser de tidligere vedtægter af 28. maj 1970, vedtaget på den stiftende generalforsamling.

Således vedtaget på generalforsamlingen den 28. oktober 2015.

Ellevang Kirke

Kirken som brugsbygning

Ellevang Kirke er den første, arkitekterne Friis og Moltke har tegnet. Da den skulle ligge tæt ved både en moderne bebyggelse og en gammel landsby, ønskede menighedsrådet ved Vejlbj Kirke en bygning, hvor de jævne, rene linjer fra de romanske landsbykirker kunne genfindes, men hvor også vor egen tid kom tydeligt til udtryk. Grundstenen blev lagt i 1973; kort før jul 1974 blev kirken indviet.

På det tidspunkt var der røster, der hævdede, at der var mere behov for børnehaver og vuggestuer end for en kirke, men det skulle vise sig, at kirken i høj grad blev en brugsbygning for sognet.

Ellevang Kirke skal i sagens natur først og fremmest danne rammen om forkyndelse af det kristne budskab ved søndagsgudstjenesterne og ved andre kirkelige lejligheder. Men efterhånden er der skabt tradition for, at kirken også er et rum for undervisning og folkelig debat, billedkunst og musik. Siden indvielsen i 1974 er der her holdt talrige foredrag, studiekredse, koncerter og kunststillinger.

I de senere år er andre områder kommet til: Undervisning af børn på 3. klassetrin i den kristne børnelærdom og såkaldte Højskoleeftermiddage med sang fra Højskolesangbogen efterfulgt af foredrag eller fortælling og voksenundervisning. Emnerne hentes såvel fra historien som fra nutiden. Endelig skal det nævnes, at kirken tre gange om året udgiver et kirkeblad med praktiske og andre oplysninger.

Birgit Ank S. 3, medlem af menighedsrådet.

Kirken som arkitektur og kunst

„...jeg finder, at kirkerummet uden vinduer, men med lyset strømmende ind som ovenlys fra store spalter der dannes af de forskudte vældige limdragere, der bærer loftet, og som tilsidst mod øst slutter sig til gulvet, er en genial udformning, der sammen med det svagt buede gulv på en rolig og streng måde lader alt i kirkerummet samle sig om det afgørende: døbefont, prædikestol og nadverbord.“

Sådan skriver tidligere sognepræst i Vejlbj, H.B. Graabæk, om Ellevang Kirkes arkitektur. Han var selv med dengang, og i jubilæumsskriftet fra 1984 fortæller han også, at menighedsrådet fra begyndelsen havde sikret, at arkitektur og udsmykning blev en helhed. Derfor knyttede det en kunstner til projektet, nemlig billedhuggeren Erik Heide fra Mors.

Heide valgte en rød, svensk granit til det store alterbord (nadverbord), døbefonten og prædikestolen. Over alterbordet skabte han en stor støbejernskrans, der bl.a. viser Kristi lidelse. Pastor Graabæk er meget begejstret for billedhuggerens arbejde, men kan også fortælle, hvordan det nær var gået helt galt:

„Heide havde efter opstillingen af nadverbordets store blok på fronten af denne hugget det dejlige korstegn det bærer endnu. Morgenen efter kom jeg derned. Han var da i færd med at hugge noget, han bestemt ikke havde udformet i skitse. Jeg kunne ane, at det skulle være Grundtvigs „Livstræt skyde af korsets rod“, et godt motiv men umuligt at udføre. Det var blevet til noget krimskrams. Jeg brugte - med tugt at melde - meget store bogstaver over for ham, antydte rent ud, at nu havde han ødelagt stenen og var i det hele meget vred. Næste formiddag havde han kasseret det hele: Dagen og natten igennem havde han simpelthen hugget en centimeter af hele frontfladen, så korset nu stod rent og klart. Og ære være ham for det“.

Trykt første gang i Bevar mig vel i 1997



Ellevang Kirke fotograferet i juni 1991.



Vejlby Nord 1978. Ellevang Kirke ses i midten. De sidste huse på Jættehøjen er endnu ikke opført.

Råd og anbefalinger

Dette afsnit indeholder en række råd, vejledninger og anbefalinger.

Nogle af dem går på det praktiske: Hvad kan man selv gøre? Hvilke materialer er håndværksmæssigt bedst? Hvor kan de fås? Hvad skal man passe på? Andre gælder husenes og områdets udseende: Materialevalg, farver, indretning af carporte osv. Her er vejledninger og anbefalinger præget af en bestemt opfattelse af områdets karakter.

Grundejerforeningen mener, at husenes udseende bør holdes så tæt på det oprindelige som muligt. Det er ikke, fordi Højene skal være et museum over en bestemt slags arkitektur, men fordi vi finder det ønskværdigt at bevare fornemmelsen af husene som perler på en snor i et ensartet, roligt og harmonisk forløb. Og det er ikke kun et spørgsmål om æstetik. Hvis der kommer flere og flere afvigelser hvad angår farver og materialer, vil området uden tvivl miste en del af sin attraktion, og husene en del af deres handelsværdi.

1 Konstruktioner

De tre afsnit om beton er skrevet af Torben Valentin Hansen, Korshøjen 130 i 1997.

1:1 Beton - i almindelighed

I rækkehusene på Højene har vi en del betonkonstruktioner. Det gælder både indvendigt og udvendigt. For de indvendige konstruktioner er der ikke nogen særlig risiko for nedbrydning. Anderledes forholder det sig med de udvendige konstruktioner, hvor flere allerede har registreret visse betonskader.

Beton er i princippet en blanding af cement, sand, sten (tilslagsmaterialer) og vand. Desuden anvendes armeringsjern i jernbeton. Tidligere var det almindeligt at man selv blandede betonen, men i dag er kravene så store, at det i praksis næsten er umuligt at opfylde dem.

Dansk Ingeniørforening har udarbejdet en norm (DS 411, 3. udg. 1984), hvori der stilles forskellige krav til de enkelte delmaterialer, deres blandingsforhold, styrkeforhold, anvendelsesområder, udførelsesmetoder og en lang række andre forhold, der skal opfyldes, for at få den optimale betonblanding til en given konstruktion. F.eks. er der særlige krav til de dækkende betonlag omkring armeringsjern, og disse krav varierer efter, hvor i huset betonkonstruktionen findes.

I forbindelse med beton taler man om "karbonatisering", dvs. en nedbrydning af betonen. Karbonatiseringshastigheden er heldigvis meget lav i beton konstrueret i overensstemmelse med normerne. Afhængig af betonkvaliteten og miljøbetingelserne udgør den 10-15 mm i løbet af 10-20 år. Men den er en faktor, man må regne med.

Ved en nedbrudt beton kan man f.eks. se, at undersiden af betondækket ligner en hel drypstenshule. Det skyldes alkalie-udtræk, og det indikerer, at armeringsjernet er mere eller mindre tæret op.

Det er altså vigtigt, at betonen er så tæt som mulig, så der ikke kan trænge fugtighed og ilt gennem porer og revner, samt at der er tilstrækkelig betondækning omkring armeringsjernene. Flere steder på Højene kan man ligefrem se aftegningen af armeringsjernet i betonen. Her er normerne for dækkende betonlag ikke opfyldt, og hvis der ikke allerede er kommet betonafskalninger, er det kun et spørgsmål om tid, før jernet rustet og derved udvider sig, så betonen skaller af.

1:2 Beton - vedligeholdelse

En løbende vedligeholdelse kan den enkelte husejer normalt selv klare:

- a) Hold betonen ren, tør og fri for snavs, alge-ansamlinger og kalkudblomstninger ved at foretage diverse mindre betonudbedringer. Det gælder bl.a. om at nedsætte vandsugningsevnen, for alle ansamlinger forsinkes udtørring efter en regnbyge.
- b) Strø ikke salt på betonkonstruktionerne om vinteren.
- c) Undgå alle skadelige behandlinger med maling. Det løser kun problemet kosmetisk.

Det er også vigtigt at beskytte betonkanter med pap, vandnæser o.lign. Det udføres nok bedst af en fagmand. Se afsnittet om *Tage*.

1:3 Beton - reovering

Jeg må fraråde, at man selv giver sig i kast med en betonreovering, fordi det kræver ekspertise at udføre dette arbejde.

Ved betonreovering sandblæser man overfladerne, frihugger alle beskadigede felter, frilægger armeringsjern osv. Der er andre metoder, men fælles for dem alle er, at alle syge steder skal fjernes. Herefter beskyttes armeringsjernene igen, huller udbedres, og et nyt pudslag trækkes over hele konstruktionen. De materialer, der anvendes hertil, er ikke bare sand og cement, men specielle produkter. Til sidst kan betonen behandles med farveløs dækbehandling. Der findes forskellige produkter. F.eks. er et tysk produkt fra *Deitermann* meget brugt.

1:4 Mursten og fuger

Stenene i havemurene er meget udsatte og kan sprænge i flager. Begynder først en at gå i stykker, siver vandet ind, og så følger flere efter. Med lidt håndelag og de rigtige hjælpemidler er det muligt selv at udskifte enkelte sten og fuger op igen.

Ved reparation af murværkets fuger bør vælges en fuger med en farve så tæt på den oprindelige, som muligt. Det anbefales at anvende *FM Fugemørtel* i farven *Natur*.

Se afsnittet *Mere om mursten, fuger og havemure*.

1:5 Tage

Husene er forsynet med „built-up“ tage med eller uden stenbelægning. Normalt vil sådan et tag kunne holde i ca. 25 år. Omkring halvdelen af husene har op til i dag (1997) fået ny tagpap.

Man bør lade reparation eller pålægning af ny tagpap udføres af fagfolk, hvilket vil sige et tagdækkerfirma. Ved fejllægning er der stor risiko for gennemsvivning - også hos naboen!

Det er afgørende, at tagentreprenøren er medlem af en branchesammenslutning, og at firmaet giver garanti - normalt 10 år. Det sker f.eks. gennem garantiselskabet *Dansk Tagdækning A/S - GDT*.

Normalt anbefales en 2-lags tagdækning, som afsluttes med en skjult inddækning ovenpå beton-facadeelementerne. Synlige zinkløskanter/drypnæser kan dog anvendes, men højden må ikke overstige 25 mm. Vi anbefaler, at beboerne i en blok bliver enige om en ens udformning.

Har man tagvinduer er det som regel en god idé at udskifte dem ved samme lejlighed. Man kan vælge mellem faste eller oplukkelige. Flere tagdækkere medtager det i entreprisen.

1:6 Carporte

Carportene fungerer som åbninger i husrækken, der med deres skyggevirkning byder „Velkommen indenfor“, og det har aldrig været tanken, at de skulle lukkes. Flere har i de senere år af en eller anden årsag alligevel gjort det.

Hvis man vælger at sætte en port i, bør den i det mindste være sort, så den ikke stikker helt af fra omgivelserne. Ang. træbeskyttelse, se afsnittet om *Farver*.

1:7 Facadeplader

De oprindelige facadeplader er fra Dansk Eternit A/S. Pladerne indeholder asbest og bør ikke males eller gives anden form for overfladebehandling. Dels lukker det materialet, dels giver det en ikke-tiltalende overfladestruktur.

Det er uklogt at rengøre eternitpladerne med højtryksspuler. Hvis man gør, skal alt spildevand opsamles og afleveres til Kommunekemi i Nyborg!

Hvis man vil udskifte, kan man i dag få erstatningsplader uden asbest. Pladerne passer i breddemålet og hedder *Eternit facadeplader*. Farven er *Natur*. De kan købes hos tømmerehandlere eller i byggemarkeder.

Pladerne kan fås i tykkelser på 6 mm og 8 mm, Der skal ikke fuges mellem pladerne.

Yderligere oplysninger kan fremskaffes hos Cembrit.

1:8 Plankeværk

For at bibeholde det oprindelige helhedsindtryk bør plankeværk være udført af lodrette, profilerede brædder og males sorte. Krydsfinérplader og gammeldags plankeværk á la landsby klæder ikke husene på Højene.

Højden af plankeværket bør være ens i den enkelte blok. Nogle flugter plankeværkets overkant med murenes betonoverkant, andre steder følger den betonens underkant. Det anbefales at holde fast ved den oprindelige højde.

I bilaget om *Plankeværker* er der forskellige forslag til udformning. Profil 1 og 2 er begge typer, der oprindeligt er anvendt i bebyggelsen. Til profil 3 anvendes fuldkantede brædder i en såkaldt "en-på-to-beklædning". En fjerde mulighed er at anvende en åben beklædning af f.eks. 25 x 100 mm ru brædder monteret med ca. 25 mm afstand mellem brædderne. Denne løsning adskiller sig mest fra de øvrige plankeværkstyper, men giver bedre læ, fordi vinden ikke slår ned bag plankeværket, som den gør ved helt lukkede typer.

Og igen: Vi anbefaler, at naboer snakker sammen og finder en fælles løsning.

1:9 Tilbygning og ombygning

Tilbygning kræver byggetilladelse fra kommunen. Kommunen vil høre naboerne og spørge grundejerforeningen, før der evt. gives tilladelse. Kommunen vil bl.a. lægge vægt på, at tilbygningerne i bebyggelsen - og specielt indenfor en blok - er ensartede. Det betyder, at den først godkendte tilbygning i en blok kan komme til at danne skole. Tidligere er der bl.a. i 2-etages huse givet tilladelse til at bygge en karnap, som ikke går udenfor udhænget.

Kommunen har opfordret beboerne på Højene til at udforme retningslinjer for tilbygninger i området. Kan vi blive enige, vil kommunen så vidt det er muligt bruge vores retningslinjer, når der fremover skal gives byggetilladelse.

Ved andre væsentlige bygningsmæssige ændringer som f.eks. udhuse og overdækkede terrasser kræves anmeldelse til kommunen, inden arbejdet påbegyndes.

Andre ombygninger som flytning af skillevægge, modernisering af køkken og efterisolering kan foretages uden ansøgning eller anmeldelse, men man skal overholde de byggetekniske bestemmelser.

1:10 Mere om mursten, fuger og havemure

Mursten

Vores huse på Højene er bygget af kalksandsten. Det ser fint og flot ud, men de har desværre nogle skavanker. De er generelt mindre robuste end brændte sten, fx. kan fugt og frost sprænge flager af stenene. Med lidt håndelag og de rigtige hjælpemidler er det muligt selv at udskifte enkelte sten og fuge op igen. Desuden er overfladen på stenen regelmæssig og glat, hvilket gør det svært at få mørtelen til at binde ordentligt på stenen.

Men der findes alternativer, som kommer meget tæt på de oprindelige sten i udseende, uden at have de nævnte skavanker. *Egernsund/Wienerberger* producerer en brændt sten i "hvid marmor", der ligner de oprindelige sten meget. Og så koster den ca. 1/3 af kalksandstenen, hvis den overhovedet kan fås. Andre sten end de oprindelige skal dog vælges med omhu, af hensyn til helhedsindtrykket af Højene.

Havemure

Havemurene er et af de bygningslementer, der udsættes mest for erosion pga. vind og vejr. 70'ernes byggeskik gør dem kun ekstra sårbare, fordi de er relativt smalle. Der er ikke engang et helt forbandt til at holde sammen på det – derfor ser vi også revner lige på midten af både havemure og de højere husmure.

Bliver det nødvendigt at skifte havemure – og det vil det blive for flere og flere efter over 50 år – så anbefales det at lægge pap på toppen af muren, inden zinkinddækning og jernbetonafdækningen, der kan renoveres og genbruges, lægges på igen. Pappen, der ikke var en del af den oprindelige konstruktion, kan forhåbentlig holde fugt og vand ude og væk fra muren.

Fuger

Den oprindelige fuge, der blev anvendt i byggeriet, er en tilbageliggende fuge, hvor fugen er trukket et par mm ind. Senere er der anvendt andre fugetyper, som skrabe-fuge, der er helt plan med stenen, eller en trykket fuge, udført med kuglejern. (se "evt. "Mur og Tag", Teknologisk Institut, hvor de forskellige fugetyper er beskrevet).

Havemure er renoveret med en skrabe-fuge, mens husmurene er de oprindelige tilbageliggende fuger. Rent æstetisk er det acceptabelt, fordi forskellen er meget lille, men det er alligevel vigtigt at have øje for detaljen.

Zinkinddækningen

Zinkinddækningen skal ifølge den generelle anbefaling have et "udhæng" på min. 25 mm målt vandret fra muren. Det er for at undgå regnvand, der løber ned ad muren.

Den oprindelige løsning var teknisk set en dårlig løsning, der har været medvirkende til de problemer, som vi står over for nu. Der findes mange forskellige zink-profiler, der kan købes billigt i byggemarkeder, men den bedste, dyreste og flotteste løsning er at få en blikkenslager til at bukke en inddækning, der passer til muren. Så kan man få det, som man vil, og zink i en passende tykkelse.

2 Installationer og rør

2:1 Elektricitet.

På el-afregningen betales til 2 leverandører: El-leverandør og Netdistributør.

El-leverandøren køber strøm på el-markedet og sælger videre til forbrugere. Der er frit valg mellem el-leverandører, så se nærmere på din el-regning vedr. kontaktoplysninger. Alle henvendelser vedr. priser mm. rettes til leverandøren.

Netdistributøren ejer ledningsnettet frem til målerskabet. Driften af el-nettet betales via nettarif-fen, der opkræves af el-leverandøren.

Konstant A/S er Net distributør i det meste af Aarhus og også på højene. Alle henvendelser vedr. nettet udenfor målerskabet skal rettes til Konstant. På konstant.dk kan du se driftstatus og tilmelde dig sms-service ved nedbrud / planlagte afbrydelser.

Er en strømafbrydelse ikke registreret under driftsinformationer, skal du kontakte din el-leverandør.

Grundejeren ejer og sørger selv for vedligehold af el-nettet efter målerskabet, inkl. stikledninger.

Konstant tlf.: 7011 4509 <https://www.konstant.dk/om-konstant/kontakt-os>

2:2 Bredbånd – Kabel TV

Der er to sæt af kabelføring rundt i plænerne på højene:

1. TDC's antennekabler (COAX), som primært Yousee og Hiper leverer bredbånd igennem.
2. Fibia's fiberkabler, som primært WAOO leverer bredbånd igennem.

En lang række andre selskaber køber sig ind hos en af kabel-ejerne og leverer bredbånd/TV til højene.

Uanset om det er den ene eller anden, trækkes kablet fra plænen ind til bagsiden af huset og ind gennem væggen. Al kontakt vedr. tilslutning og fejl skal gå til leverandøren, der har ansvaret frem til tilslutningsboksen inde i huset. Da Fibia lagde fiberkabler ned i plænerne, blev der lavet en aftale, der medfører, at man slipper for tilslutningsafgift. Nogle mindre udbydere, der lejer sig ind hos Fibia, opkræver tilslutningsafgift, men det kan man afvise. Se nærmere på <https://www.fredensbjerg.dk/boligtips/bredbaand/>

Al kontakt vedr. tilslutning og fejl skal gå til leverandøren, der har ansvaret frem til tilslutningsboksen inde i huset. **Se din afregning for kontaktoplysninger.**

2:3 Fjernvarme

Fjernvarme leveres af Kredsløb A/S, der ejes af Aarhus kommune. Kredsløb ejer og vedligeholder rørene frem til hovedhanen i huset. Ved brud skal Kredsløb reetablere skader på have, flisebelægning o.l. Efter hovedhanen vedligeholder grundejeren selv rørledninger.

Kredsløb tlf: 7788 1010 <https://www.kredsløb.dk/om-os/kontakt-os>

2:4 Vand og spildevand

Aarhusvand A/S, der ejes af Aarhus Kommune, leverer al drikkevand i Aarhus. Aarhusvand har ansvaret frem til stophanen, der er placeret på grunden 1-2 m fra muren på havesiden.

Kig efter et dæksel. Hvis du ikke kan finde det, er det muligvis dækket af bevoksning eller fliser. Efter stophanen vedligeholder ejeren rørene.

Aarhusvand A/S ejer også spildevands- og regnvandsledninger.



På højene har vi en blanding af offentlige og private ledninger.
Se <https://www.fredensbjerg.dk/boligtips/roerene-under-hoejene/>

Hvis man har spørgsmål om det offentlige kloaknet, vil rapportere et problem med den offentlige kloak eller har brug for at vide, hvor kloakstikket ligger, kan man kontakte Aarhus vand.

Aarhusvand tlf.: 8947 1000 <https://www.aarhusvand.dk/kontakt-os/>

3 Parkering - beplantning

Eventuel beplantning på parkeringsarealerne skal ifølge Århus Kommune holdes i en afstand af 1 meter fra kørebanen.

Det er godt at overveje højden af beplantningen. Den bør være lav, så børn og dyr er synlige for trafikanterne.

Grundejerforeningen aftaler sammen med kommunen, hvilke træer, der skal vokse i skellene. Flere steder er de gamle løn/ahorn så store, at de truer med at skyde stenbelægningen op eller måske endda skade husenes murværk. Derfor er flere af dem fældet.

Grundejerforeningens Grøntudvalg og kommunen er enedes om, at der fremover beplantes med kuglehorn, som ikke vokser så højt og ikke kræver så meget næring.

4 Farver og overfladebehandling

4:1 Farver

Husene ligger som perler på snor, og afvigende farver er meget iøjnefaldende. For at bevare den oprindelige arkitektoniske helhed anbefales det at bevare den sorte farve på alt træværk, som er synligt fra veje og fællesarealer. Det vil sige træbeklædning på facaderne:

- karme og rammer ved vinduer og døre
- altanrækværket
- plankeværk mod fællesareal
- carporte og redskabsrum udvendig

For at opnå samme farvevirkning er det vigtigt at huske, at sort ikke blot er sort. Alt efter hvilken slags imprægnering og fabrikat man vælger, vil man få mange forskellige afskygninger af sort. Derfor kan vi anbefale, at alle bruger samme type og evt. samme fabrikat - i hvert fald i de enkelte blokke.

Træimprægnering fås på oliebasis eller vandbasis. Træimprægnering på oliebasis anses for at være den bedste, og samtidig er den god at arbejde med. En af de meget velegnede er *Gori træbeskyttelse på oliebasis: 301 Sort ibenholt, træfarve transparent*.

Gori 22 til grunding af nyt træværk og dybdebehandling af ældre medtaget træværk.

Gori 88 til generel overfladebehandling og løbende vedligeholdelse.

Naturligvis kan andre fabrikater anvendes, blot må man være opmærksom på, at der er farveforskelle fra fabrikat til fabrikat, og at det er smukkeste, hvis træværket i en hel blok har samme farve.

Det er en god idé at tænke på miljøet, hvis man udskifter et plankeværk eller andet træværk. Nyt træværk kan behandles fra bunden med såkaldt „grønne“ produkter, der er mere skånsomme mod naturen.

5 Diverse

5:1 Myrer

Myrer i kælderen eller stuen kan man selvfølgelig holde delvis nede med gift, men det lønner sig bedre at lukke det eller de huller, myrerne kommer ind ad. Grundig forsejling med elastisk fugemasse er effektiv.

Litteratur

Har man lyst til at læse om den arkitektur, som Fredensbjergparken er en del af:

Atelier 5: Terrace Houses: *Flamatt, Halen & Brugg*. A.D.A.Edita. Tokyo. 1973. (I serien „Global Architecture“).

Leonardo Bezzola (foto), Esther Thormann-Wirz & Fritz Thormann: *Wohnort Halen- eine Architekturreportage*. Verlag Arthur Niggli AG, Teufen. 1964.

Byggeforum 1971, nr. 34.

Birthe Marie Lund Pedersen, Jørgen Munck og Kjeld Holm: *Ellevang kirke 1974-1984*. Clemens Trykkeriet. Århus 1984. (Indeholder gode artikler om andet end arkitekturen).

Poul Erik Skriver: *Friis & Moltke*. København 1997.

Om Le Corbusiers arkitektur er der mange forskellige værker, bl.a. i ovenstående serie „Global Architecture“.

Vil man vide noget om det gamle Vejlbj og se fotos af det, der senere blev Højene:

Regnar Knudsen: *Vejlby-Risskov gennem tiderne*. Århus 1955. (Standardværket om området. Udsolgt. Kan lånes på biblioteket).

Steen Busck: *Billeder af Vejlbys historie*. Aarhus University Press, 1995. (Mange gamle fotos med uddybende tekst).

Øvrigt:

Lars Bukdahl: *Korshøjen*, forlaget Kronstork 2018 (Personlige tekster og digte).

Christian Henriksen: *8240 Vejlbj*, Byens Forlag 2021. (Anekdoter om blandt andet konflikter med naboerne fra Risskov under opvækst i Vejlbj i 1980'erne).