

Matr.nre. 6 c m.fl.,
Nr. Uttrup by,
Hvorup

Anmelder:

AALBORG KOMMUNL
TEKNIK FORVALTNING
Sekretariatet
Vesterbro 14 - 8000 Aalborg



J.nr. 2-1-9.8-372/77
MD/PB/BV

DEKLARATION
for
Nordfeldparken i Uttrup Nord

Aalborg byråd pålægger herved på Aalborg kommunes vegne de på vedhæftede kortgenpart af 8. maj 1979 markerede matr.nre. 6 c, 6 md, 6 me, 6 mf, 6 mg, 6 mh, 6 mi, 6 mk, 6 ml, 6 mm, 6 mn, 6 mo, 6 mp, 6 mq, 6 mr, 6 ms, 6 mt, 6 mu, 6 mv, 6 mx, 6 my, 6 mz, 6 mæ, 6 mø, 6 na, 6 nb, 6 nc, 6 nd, 6 ne, 6 nf, 6 ng, 6 nh, 6 ni, 6 nk, 6 nl, 6 nm, 6 nn, 6 no og 35 dx, Nr. Uttrup by, Hvorup, følgende servitutbestemmelser forud for al pantegæld, gældende for købere og senere ejere:

A. Bebyggelse og benyttelse.

Det af nærværende deklARATION omfattede område må alene anvendes til boligformål.

På hver af parcellerne 2-42 må kun opføres et enfamiliehus med en etage og eventuel udnyttelig tagetage.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25, regnet af grundens nettoareal.

Bygningernes højde må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn eller niveauplan til skæring mellem mur og tagflade (bortset fra gavltrekanter).

Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

Som tagmaterialer må ikke anvendes grå bølgeeternitplader, ligesom blanke og reflekterende tagmaterialer ej heller må benyttes.

Opførelse af bygninger af enhver art, herunder faste hegn, skal respektere de på vedhæftede kortbilag viste byggelinieafstande, der langs samtlige veje er fastsat til 5 m målt fra skel. Undtaget herfra er dog visse strækninger langs vengdepladser, hvor byggelinieafstanden er nedsat til 2,5 m. Dette gælder dog ikke garager og carporte, der altid skal placeres i en afstand af mindst 5,0 m fra vejskel.

Der må inden for området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.

Det er tilladt, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o.l.), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, der ikke er til stede på den pågældende ejendom.

Erhvervsmæssig udlejning af værelser må ikke finde sted.

Der må inden for området opføres transformerstation til kvarterets forsyning, såfremt det bebyggede areal ikke overstiger 30 m² og bygningerne ikke gives en højde, der overstiger 3 m over terræn, og når de i øvrigt udformes under hensyntagen til bebyggelsen i øvrigt.

Campingvogne o.l. må kun parkeres bag byggelinien.

Ubebyggede arealer, der ikke benyttes som færdselsareal e.l.; skal anlægges og vedligeholdes som have.

Ejeren har til enhver tid - også før byggeriet er påbegyndt - pligt til at sørge for, at parcellen er renholdt og ryddelig, friholdt for oplag og generende ukrudt.

Såfremt ejeren ikke opfylder denne pligt, vil parcellen blive renholdt af Aalborg kommune for ejerens regning.

Hegn langs veje, stier og grønne områder skal være levende hegn, der plantes i en afstand af mindst 30 cm fra skellinien og således, at bevoksningen til enhver tid kan holdes inden for denne.

Ejeren har fuld hegnspligt mod arealer i Aalborg kommunes eje og mod veje og stier, således at etablering og vedligeholdelse af sådanne hegn er Aalborg kommune uvedkommende.

I øvrigt påhviler der ejeren hegnspligt i overensstemmelse med hegnslovgivningens bestemmelser, således at udgifter til etablering og vedligeholdelse af fælleshegn deles halvt, hvilket også skal gælde for en køber, der erhverver en parcel, efter at hans nabo for egen regning har etableret et fælleshegn.

Langs boligveje skal arealet mellem kørebanekant og skellinie anlægges og vedligeholdes som græsareal af de enkelte grundejere.

B. Vej og sti.

Alle veje og stier inden for deklarationsområdet er private fællesveje og private fællesstier.

Drift, vedligeholdelse, renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse af private fællesveje og -stier skal forestås af det for området oprettede ejerlaug. Græsrabatter langs boligveje skal dog vedligeholdes af de enkelte grundejere, jfr. ovenfor under pkt. A.

Mod fordelingsvejen "Vangen" og stamvejen "Nordfeldparken" må der ikke etableres direkte adgang fra grunden for gående og kørende færdsel. Adgang for kørende færdsel skal ske ad overkørsler, der er godkendt af Aalborg kommune, magistratens 2. afdeling, stadsingeniørens kontor.

Grundejerne skal selv anlægge og bekoste befæstelse af adgang til grunden.

Garage (carport) skal placeres således, at der kan etableres en henstillingsplads for bil mellem garage og vej.

Er garagens jordlinie højere eller lavere end rabat eller fortovshøjden, skal garagen (carporten) placeres i en sådan afstand fra vejskel, at der i rabat eller fortovshøjden og umiddelbart bag ved vejskel kan etableres en mindst 5 m lang strækning med hældning, der er mindre end 1:20, bag hvilken garagedkørsel kan etableres med en større hældning.

C. Forsyningsledninger.

Ved Aalborg kommunes foranstaltning er etableret de nødvendige ledningsanlæg for kloak, vand, el, fjernvarme, TV og telefon.

Kun de i den anledning etablerede stik for kloak, vand og fjernvarme samt rørunderføringer for stik til el, TV og telefon må benyttes.

I de på vedhæftede kortbilag som parcel nr. 48 skraverede arealer (fællesarealer og stiarealer) er og vil blive placeret diverse forsyningsledninger med tilhørende brønde, ventiler og standere. Disse installationer og forsyningsledninger skal stedse henligge uforstyrrede.

Uden forud indhentet tilladelse fra Aalborg kommune, magistratens 2. afdeling, er det ikke tilladt at foretage nogen bebyggelse eller plantning med træer eller buske med dybtgående rødder, der kan være til hinder for de til enhver tid berettigedes - herunder brugere af private stik - adgang til de nævnte installationer, herunder mulighed for eftersyns-, reparations- og vedligeholdelsesarbejder. Der må til enhver tid tåles de ulemper, der kan være forbundet med disse arbejder. Erstatning for eventuel herved forvoldt skade fastsættes i mangel af mindelig overenskomst ved voldgift.

D. Fjernvarmeforsyning.

Der påhviler grundkøberen og den til enhver tid værende ejer pligt til at aftage fjernvarme fra Aalborg kommunes el- og varmeforsyning og betale tilslutningsafgift på de herfor til enhver tid gældende vilkår.

Køberen og efterfølgende ejere er forpligtet til inden for den sædvanlige kontraktperiode at købe ejendommens forbrug af varme og varmt vand fra Aalborg kommunes el- og varmeforsyning på de af varmeforsyningen til enhver tid fastsatte vilkår.

Der skal herom indgås skriftlig overenskomst, der ved el- og varmeforsyningens foranstaltning kan tinglyses på ejendommene, ligeledes forud for al pantegæld.

E. TV-antenneforening.

For det af nærværende deklaration omfattede udstykningsområde etableres forbindelse til TV-antenneforeningen (STOFA).

Der påhviler grundkøberen og den til enhver tid værende ejer pligt til medlemskab på de til enhver tid for antenneforeningen gældende vilkår.

Inden for udstykningsområdet må der ikke etableres private udvendige TV-antenner.

F. Byggepligt og tilbagekøbsret.

- a. Senest 3 år efter overtagelsesdagen skal parcellen være bebygget (fundament støbt) med en af bygningsmyndigheden godkendt beboelsesejendom. Hvor særlige omstændigheder gør sig gældende, kan byggefristen dog forlænges med indtil 1 år ad gangen.

Overskrides byggefristen, er Aalborg kommune berettiget til uden forudgående varsel at fordre parcellen tilbagekøbet.

- b. Parcellen kan i ubebygget stand kun overdrages til Aalborg kommune. Ejendommen kan derfor hverken ved frivilligt salg eller tvangssalg afhændes til anden side, før den er tilbudt kommunen, der skal afgive sit svar senest 2 måneder efter modtagelsen af tilbud om frivilligt salg.
- c. Hvor parcellen således jfr. a og b tilbagekøbes Aalborg kommune, skal det i begge tilfælde ske alene mod tilbagebetaling af den købesum, for hvilken køberen har erhvervet den af kommunen med fradrag af eventuelle prioriteter, som overtages eller indfries af kommunen i den udstrækning, den samlede restgæld incl. renter ikke overstiger købesummens størrelse. Såfremt ejendommen måtte være behæftet her-

udover, er sådanne prioriteter kommunen uvedkommende, og disse bliver på kommunens forlangende at aflyse af tingbogen.

Samtlige omkostninger ved tilbageskødningen er Aalborg kommune uvedkommende. Køberen kan således ikke kræve dækning for nogen del af de af ham afholdte udgifter, af hvilke eksempelvis kan nævnes udgifter ved berigtigelse af grundkøb, renter, skatter og afgifter, beplantning og anden forbedring af parcellen.

Der tillægges dog den oprindelige købesum et beløb på 5% p.a. regnet fra overtagelsesdagen og indtil tilbagebetaling sker.

- d. Køberens ret til at bebygge parcellen kan ikke på nogen måde overdrages til andre, således at den køberen påhvillende byggepligt og kommunens tilbagekøbsret derved gøres illusorisk.
- e. Aalborg kommune kan endvidere gøre sine rettigheder efter posterne a og b gældende, såfremt byggeriet ikke opføres i normal byggerytme efter fundamentstøbning.

G. Fællesarealer.

De på vedhæftede kortbilag som parcel nr. 48 markerede arealer udlægges som fællesarealer.

Fællesarealerne, der består af grønne områder med tilhørende stier, tilskødes et ejerlaug, bestående af de til enhver tid værende ejere af parcellerne 2-42.

Det påhviler dette ejerlaug at vedligeholde og renholde fællesarealerne samt påse, at hver enkelt grundejer ved nyplantning, pasning og klipning opretholder et ensartet udseende af græsrabatter langs boligveje og stamveje, samt af de mod de grønne områder og fællesarealerne plantede hække.

Ejerlauget er gennem sit forretningsudvalg berettiget til at indkræve beløb til dækning af udgifterne til de i dette afsnit nævnte fællesforanstaltninger. Ejerlauget er endvidere berettiget til at træffe bestemmelse om den nødvendige istandsættelse og vedligeholdelse af fællesforanstaltninger og til at antage det nødvendige personale til administration, renholdelse og vedligeholdelse heraf.

H. Ejerlauget "Nordfeldparken".

Ejerlauget oprettes i anledning af Aalborg kommunes afhængelse af de på vedhæftede kortbilag viste parceller nre. 2-42 til parcelhusbebyggelse med henblik på varetagelse af de fællesinteresser, der følger af nærværende deklarationsbestemmelser vedrørende de på nævnte kortbilag viste fællesarealer samt private fællesveje og -stier.

Ejerlauget består af de til enhver tid værende ejere af de nævnte ejendomme.

Aalborg kommune forpligter sig til at overdrage fællesarealerne til ejerlauget, der er pligtig til senest 1. april 1981 at modtage endeligt skøde.

Inden 1. januar 1981 skal grundejerne have afholdt stiftende generalforsamling med fastsættelse af vedtægter og eventuel forretningsorden, samt have valgt et eventuelt forretningsudvalg. Aalborg kommune deltager for sit vedkommende som ejer af eventuelt ikke solgte grunde.

Vedtægterne skal godkendes af Aalborg kommune.

Indtil 1. april 1981 varetages deklarationens opgaver af Aalborg kommune, der ligeledes afholder de nødvendige udgifter hertil.

Udgør de solgte parceller mere end halvdelen af de af ejerlauget omfattede parceller, udskydes den nævnte frist 1 år

til den 1. april 1982, således at Aalborg kommune i yderligere 1 år varetager fællesinteresserne og afholder udgifterne hertil.

Såfremt grundejerne inden de nævnte fristers udløb ikke selv har fastsat vedtægterne for ejerlauget, skal medfølgende vedtægter være gældende. Det bemærkes, at Aalborg kommune i mangel af indkaldelse til stiftende generalforsamling er berettiget til at indkalde hertil og udpege de 3 forretningsudvalgsmedlemmer, der fungerer, indtil der eventuelt foretages nyvalg på den stiftende generalforsamling.

VEDTÆGTER FOR EJERLAUGET

1. Ejerlaugets navn er: "Nordfeldparken".
2. Ejerlaugets formål er at administrere de fællesforanstaltninger, der følger af de i nærværende deklaration indeholdte bestemmelser om fællesarealer.
3. Ejerlaugets medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de på vedhæftede kortgenpart af 8. maj 1979 markerede parceller afgrænset af den på kortgenparten markerede ejerlaugsgrænse.

Generalforsamlingen er øverste myndighed.

De til enhver tid værende ejere af de nævnte parceller er tvungne medlemmer af ejerlauget og som sådanne underkastet ejerlaugets vedtægter.

4. Til at forestå ejerlaugets daglige ledelse vælger ejerlauget et forretningsudvalg på 3 medlemmer, valgt efter almindelig stemmeflerhed. Forretningsudvalget er permanent, men dog således, at mindst 3 medlemmer af ejerlauget kan forlange, at et medlem af forretningsudvalget skal på omvalg, når han har fungeret som medlem af udvalget i mindst 1 år. Sådant omvalg finder straks sted ved indkaldelse af ejerlaugets medlemmer gennem anbefalede breve med 8 dages

varsel til valg af et nyt medlem af forretningsudvalget. Tilsvarende nyt valg sker tillige, når et medlem af forretningsudvalget af andre grunde udtræder.

Af forretningsudvalgets medlemmer fungerer det medlem som formand, der til enhver tid er udpeget hertil af et flertal af ejerlaugets medlemmer. Kan et sådant flertal ikke opnås, udpeger dommeren i Aalborg formanden, jfr. post 8.

For så vidt forretningsudvalget måtte finde en forretningsorden for udvalget nødvendig, vedtages en sådan, eventuelt under anvendelse af reglerne i post 8.

Forretningsudvalget tegner fornøden grundejerforsikring for ejerlauget.

5. Ejerlauget forpligtes ved underskrift af 2 af forretningsudvalgets medlemmer.

Forretningsudvalget udfører de under post 2 omhandlede funktioner og tager beslutning med almindelig stemmeflerhed om ethvert hermed i forbindelse stående anliggende, herunder ansættelse af enhver efter udvalgets opfattelse nødvendig medhjælp, anskaffelse af eventuelt materiel og inventar, ejerlaugets almindelige bogføring og årsopstilling af driftsregnskabet og status samt incassation af alle de enkelte matrikelnumre og disses ejere over for ejerlauget påhvilende ydelser, specielt påligning af vedligeholdelsesbidrag og nyanskaffelsesbidrag af enhver art fællesinteresserne vedrørende, samt med hensyn til tilsyn i det hele og ordensreglement fællesinteresserne vedrørende. Forretningsudvalget træffer på samme måde ligeledes beslutning om enhver under udvalgets funktioner hørende udgift til vedligeholdelser og nyanskaffelser af enhver art og i det hele ethvert anliggende, som naturligt eller nødvendigt henhører under forretningsudvalget som administrator af alle fællesinteresser.

Et månedligt a'contobidrag kan af forretningsudvalget for-

lods pålignes de enkelte ejere med lige anparter og herunder bidrag til afskrivninger, idet fællesskabets driftsregnskab i øvrigt skal hvile i sig selv, men dog med fornødne overførsler til kommende år i anledning af forestående nyanskaffelser o.l.

Ejerlaugets regnskabsår løber fra 1. april til 31. marts.

Ejerlaugets medlemmer er pligtige at indordne sig under forretningsudvalgets afgørelser, jfr. dog post 8. Skulle noget medlem undlade rettidig at betale pålignede ydelser, kan forretningsudvalget inddrive det pågældende beløb. Afgørelser vedrørende handlinger eller undladelser kan ligeledes af forretningsudvalget indbringes til retslig prøvelse.

6. Ved salg af sin ejendom er det pågældende medlem udtrådt af ejerlauget og har intet krav på andel i ejerlaugets formue, ej heller ved modregning. Den nye ejer, der er pligtig at være medlem af ejerlauget, indtræder umiddelbart i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor ejerlauget, idet ejerlauget dog er berettiget til hos det tidligere medlem at inddrive beløb, som er forfaldne i den pågældendes medlemsperiode.
7. I hver marts måned indkalder forretningsudvalget ved anbefalede breve med 8 dages varsel samtlige medlemmer af ejerlauget til fællesmøde, på hvilket møde dagsorden vil være:
 1. Valg af dirigent.
 2. Forretningsudvalgets afgivelse af beretning for driften i det forløbne år.
 3. Driftsregnskab og status til godkendelse med almindelig stemmeflerhed.
 4. Forretningsudvalgets indstilling med hensyn til anvendelse af et eventuelt driftsoverskud, efter at fornødne afskrivninger er foretaget.
 5. Behandling af indkomne forslag.
 6. Valg af eventuel revisor med angivelse af dennes funktioner.
 7. Eventuelt.

Dagsordenen anføres i indkaldelsen med oplysning om, at forslag, der ønskes behandlet, må være forretningsudvalget i hænde senest 3 dage inden mødet.

Beslutninger tages ved almindelig stemmeflerhed blandt de fremmødte, eventuelt ved befuldmægtiget.

8. Ethvert spørgsmål, af såvel almindelig art som i forhold til det enkelte matrikelnummer af særlig karakter, kan af såvel forretningsudvalget som ethvert af laugsmedlemmerne, også i et laugsmedlems egenskab af medlem af forretningsudvalget, straks forelægges for dommeren i Aalborg rets 3. afd. (med substitutionsret for denne), den ordinære eller i hans forfald den konstituerede, til vedkommende dommers afgørelse hurtigst muligt.

Dommeren indkalder i hvert enkelt tilfælde, dersom han måtte finde sådan indkaldelse fornøden, de efter hans opfattelse sagen vedrørende til møde. Dommerens afgørelse er endelig, og han er ved sagens behandling ikke bundet til iagttagelse af nogen bestemt procedureform, men berettiget til ved personligt initiativ at sætte sig ind i de forhold, hvorom sagen i det enkelte tilfælde drejer sig, ligesom han bestemmer, hvem der skal bære sagens omkostninger. Vedkommende dommers myndighed strækker sig derhos til, dersom han måtte finde det nødvendigt, at foretage ændringer, herunder personskifte, i ejerlaugets daglige ledelse gennem forretningsudvalget såvel som til for det enkelte år at affatte ejerlaugets driftsregnskab og status med deraf følgende forpligtelser eller rettigheder for det enkelte medlem, endvidere til for ejerlaugets regning at rekvirere eller lade rekvirere sådanne umiddelbare handlinger foretaget, som han måtte finde påkrævet af forholdene, yderligere til uden varsel at udsætte af de pågældende funktioner sådanne medlemmer, som i medfør af vedtægter eller anden lovlig truffen beslutning måtte sidde inde med en øjeblikkelig dispositionsret på ejerlaugets vegne og i forbindelse hermed eventuelt indsætte anden sådan tilsva-

rende dispositionsbeføjjet, endvidere til at træffe beslutning om øjeblikkelig besiddelsestagen og foreløbig opbevaring af ejerlaugets midler og i tilfælde heraf at disponere over sådanne midler, herunder indestående i bank eller sparekasse, til gennemførelse af lovligt tagne beslutninger, og i det hele at gribe ind ved af ham tagne selskabet forbindende beslutninger i ethvert tilfælde, hvor sådanne beslutninger, når sagen er indanket for ham, måtte forekomme ham rimelige, naturlige eller nødvendige.

9. Nærværende vedtægter skal kunne ændres på begæring af eller med samtykke fra Aalborg byråd.

Nærværende bestemmelser om ejerlauget "Nordfeldparken" tinglyses for at fastlægge de rettigheder og forpligtelser, som påhviler ejerlauget som sådant i forhold til de enkelte parceller og disses ejere til enhver tid og omvendt de sidstnævntes rettigheder og forpligtelser i forhold til ejerlauget.

Nærværende deklaration begæres tinglyst servitutstiftende forud for al pantegæld og med respekt af allerede tinglyste servitutter på matr.nre. 6 c, 6 md, 6 me, 6 mf, 6 mg, 6 mh, 6 mi, 6 mk, 6 ml, 6 mm, 6 mn, 6 mo, 6 mp, 6 mq, 6 mr, 6 ms, 6 mt, 6 mu, 6 mv, 6 mx, 6 my, 6 mz, 6 mæ, 6 mø, 6 na, 6 nb, 6 nc, 6 nd, 6 ne, 6 nf, 6 ng, 6 nh, 6 ni, 6 nk, 6 nl, 6 nm, 6 nn, 6 no og 35 dx, Nr. Uttrup by, Hvorup, idet der med hensyn til allerede påhvilende servitutter og byrder henvises til tingbogens udvisende.

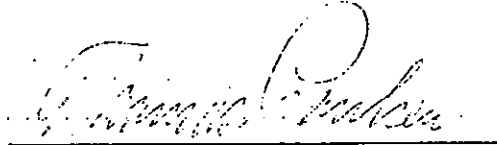
Påtaleberettiget ifølge nærværende deklaration er Aalborg byråd.

For så vidt angår de under deklarationens punkt F indeholdte bestemmelser om fællesarealer, rettigheder og forpligtelser samt vedtægter for ejerlauget udøves påtaleretten af

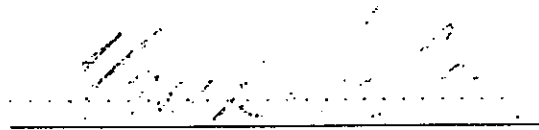
ejerlaugets forretningsudvalg, de enkelte ejerlaugsmedlemmer samt Aalborg byråd i forening eller hver for sig.

Som ejer af matr.nr. 35 dx, Nr. Uttrup By, Hvorup.

for Helga Poulsen iflg. fuldmagt:



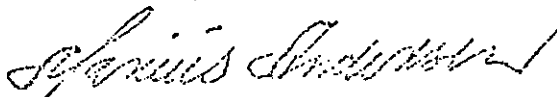
Thomas Poulsen



Hans Poulsen

Som ejer af ovennævnte ejendomme, idet udarbejdelse af lokalplan ikke er fundet fornøden.

AALBORG BYRÅD, den 23 MAJ 1979



Marius Andersen
borgmester



N.O. Herslund

Indført i dagbogen for
Aalborg by- og bæringsret

28.5.79 11513 A

Fuldmagt ^{LYST} forevist

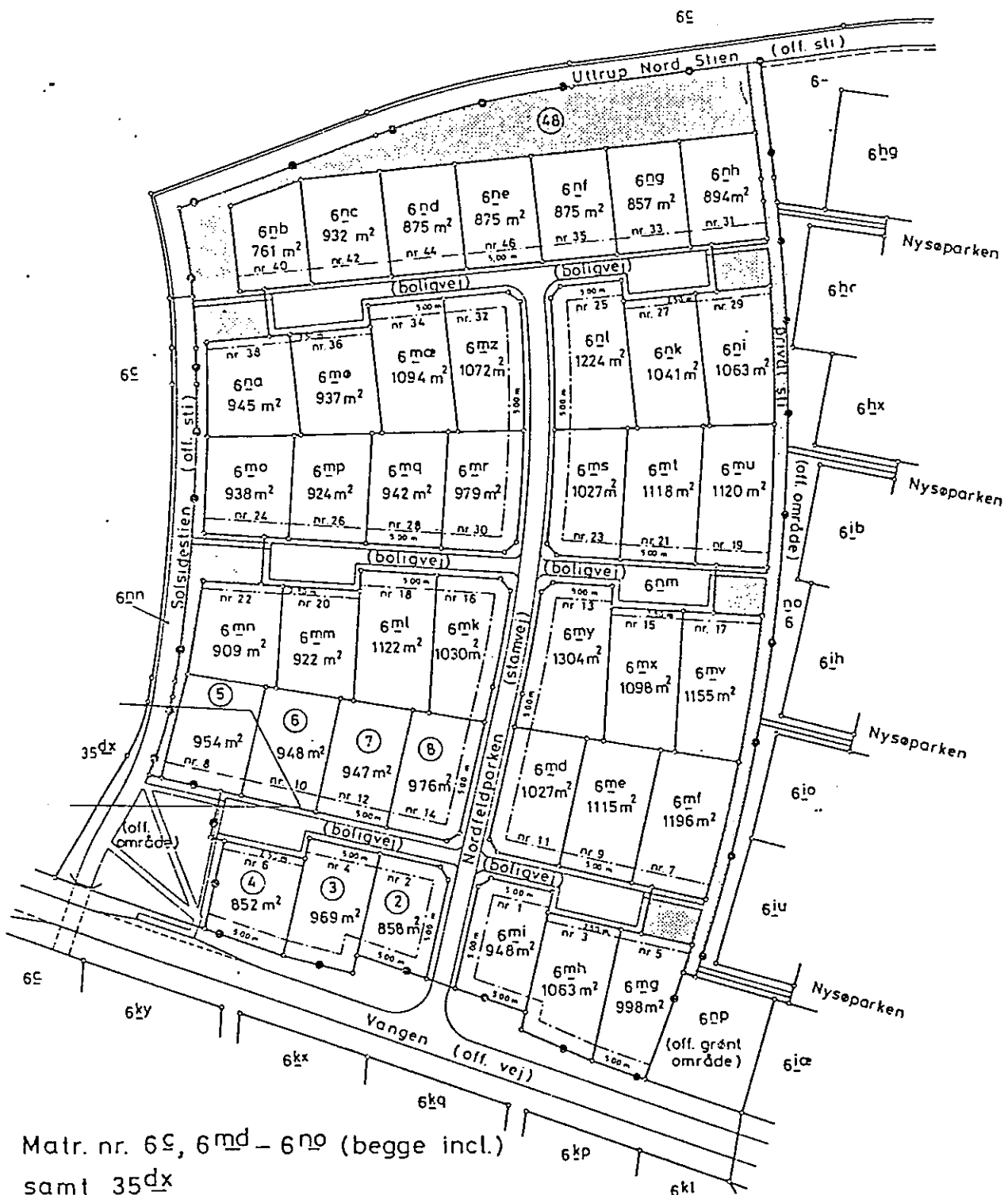
Revisionsarkning nr. 35 dt:

Jens Peter Jensen



A. Uden kurt-gebyr af højeste gyldkraft af det originale kort vedrørende ejendommen(er)

Nr. Uttrup By, Hvorup
 g. 35dx
 d. 8. maj 1979
 Aalborg



Matr. nr. 6e, 6md - 6no (begge incl.)
 samt 35dx

Nr. Uttrup By, Hvorup

Aalborg Kommune
 Nordjyllands amt

Udfærdiget i maj 1979 i anledning
 af tinglysning af deklaration.

Signaturforklaring:

- • • områdegrænse
- ③ pct nr
- — — tallesarealer og strarealer
- — — byggelinie
- nr 11 husnummer

Bestillings-
 formular
 - 1 fløj

Jensen & Kjøhler A/S

Nellemann