

Matr. nr. 6 a m.fl.
Nørre Tranders
Aalborg jorder

Anmelder:

AALBORG KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
Sekretariatet
Vesterbro 14 - 9000 Aalborg

Beliggende:
Rebildparken, Nørre Tranders

J.nr. 2-1-9.8-397/71
PB/jna



12. JUN. 1972* 10981

DEKLARATION
for
Rebildparken

Aalborg byråd på Aalborg kommunes vegne som ejer af matr. nr. 6 a, 7 a, 7 b, 10 k, 20 a, 20 b og 22 bs, Nørre Tranders, Aalborg jorder, pålægger herved i anledning af udstykning og salg til parcelhusbyggeri af de på vedhæftede rids af 31/5 1972 markerede parceller 1-161 ejendommene følgende servitutbestemmelser forud for al pantegæld, gældende for købere og senere ejere:

A. Bebyggelse og benyttelse.

- a. Det område, i hvilket ejendommene er beliggende, optages i en partiel byplanvedtægt som udlagt til opførelse af fritliggende parcelhuse.

Bebyggelsen og benyttelsen skal være i overensstemmelse hermed samt de i nærværende deklARATION indeholdte regler.

- b. På hver parcel må kun opføres et enfamiliehus med en enkelt etage. Højden må ikke overstige 4 m, målt fra terræn til skæring mellem mur og tagflade. Hvor grundens naturlige fald gør det muligt, kan bygningsmyndigheden tillade, at

der indrettes beboelsesrum i en underetage mod det faldende terræn. Taghældningen må maksimalt være 30° . Der kan der ud over opføres sædvanligt udhus og garage(r).

- c. På ejendommene må ikke drives erhvervsvirksomhed af nogen art, herunder erhvervsmæssig udlejning af værelser.
- d. Opførelse af bygninger af enhver art, herunder faste hegn, skal respektere de på vedhæftede kortgenpart af 31/5 1972 viste byggelinieafstande, der er fastsat således målt fra skel:
- Stamvejene: 5 m.
 Fordelingsvejen parallelt med Tranholmvej: 2,5 m.
 Ved boligvejen: 5 m - på østsiden af vendepladserne
 dog 2,5 m.
 Mod grønne områder og stier: 2,5 m (for garager og
 udhuse dog 1 m).
- e. Ved stamvejenes udmunding i fordelingsvejen pålægges oversigtsservitut på 15 x 15 m, som angivet på vedhæftede kortgenpart af 31/5 1972.

På disse arealer må der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning eller indhegning, der rækker mere end 1 m over de tilgrænsende kørebaner.

I tilfælde af overtrædelse af denne oversigtsservitut er Aalborg byråd berettiget til at bringe forholdene i overensstemmelse med deklARATIONEN på den til enhver tid værende ejers bekostning.

- f. Garager (Carport) skal placeres mindst 6 m fra vejskel, dog med respekt for byggelinier og med jordlinie i fortovets endelige højde, således at der kan etableres en henstillingsplads for bil mellem garage og vej.
- Er garagens jordlinie højere eller lavere end fortovshøjden, skal garagen placeres i en sådan afstand fra vejskel, at der i fortovshøjden og umiddelbart bagved vejskel kan etableres en mindst 5 m lang strækning med hældning, som er mindre end 1:20, bag hvilken garagedekørsel etableres med

en hældning, som er mindre end 1:5.

- g. Ubebyggede arealer, som ikke benyttes som færdselsareal el.lign., skal anlægges og vedligeholdes som have. Parcellerne må ikke beplantes med særligt høje og generende træer, så som poppel, pil og elm.
- h. Ejeren har til enhver tid - også før byggeriet er påbegyndt - pligt til at sørge for, at parcellen henligger i renholdt og ryddeliggjort stand, friholdt for oplag og generende ukrudt. Såfremt ejeren ikke opfylder denne pligt, vil parcellen blive renholdt af kommunen for ejerens regning.
- i. Der må ikke hegnes med faste hegn mellem byggelinier og veje, stier eller grønne områder. Mod de grønne områder skal hegnes med tæt hækbeplantning uden låge. Hegn langs veje og stier skal plantes i en afstand af mindst 30 cm fra skellinien, og således at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinien. Iøvrigt 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. Ejeren har fuld hegnspligt mod arealer i kommunens eje og mod veje og stier, således at etablering og vedligeholdelse af sådanne hegn er kommunen uvedkommende.
- j. Mod stamvejene og fordelingsvejen må ingensinde etableres direkte adgang for gående eller kørende færdsel fra parcellerne, og der skal hegnes med tæt hækbeplantning uden låge mod nævnte veje. Adgang for kørende færdsel skal ske til boligvejene ad overkørsler, der er godkendt af magistratens 2. afdeling, stadsingeniørens kontor.

B. Byggepligt og tilbagekøbsret.

- a. Der skal senest 3 år efter overtagelsesdagen opføres (fundament støbt) en af bygningsmyndigheden godkendt beboelsesejendom.

Overskrides denne frist, skal kommunen i indtil 2 år efter den nævnte dato være berettiget til uden forudgående varsel at fordre parcellen tilbagekødet alene mod betaling af den købesum, til hvilken køberen har erhvervet den af kommunen, dog 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 herudover, er sådanne prioriteter kommunen uvedkommende, og disse bliver på kommunens forlangende at aflyse af tingbogen. Omkostningerne ved et eventuelt tilbagekøb er kommunen uvedkommende.

Hvor særlige omstændigheder gør sig gældende, kan byrådet forlænge byggefristen for indtil et år ad gangen. Fristen for kommunens ret til at fordre ejendommen tilbagekødet forlænges da tilsvarende.

Meddelelse om forlængelse af byggefristen kan af Aalborg kommune tinglyses på parcellen.

- b. Den solgte parcel 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 tilbudet. Aalborg kommune kan forlange parcellen tilskødet til samme beløb, som kommunen har solgt den for, og 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.

Såfremt ejendommen måtte være behæftet udover ovennævnte grundkøbesum, er sådanne prioriteter kommunen uvedkommende, og vil, såfremt kommunen tilbagekøber ejendommen, på kommunens forlangende være at aflyse af tingbogen.

Omkostninger ved tilbagesalget, som følge af at kommunen gør sin forkøbsret gældende, er kommunen uvedkommende.

- c. Køberens ret til at bebygge parcellen kan ikke på nogen måde overdrages til andre, således at den køberen påhvilende byggepligt og kommunens tilbagekøbsret derved gøres illusorisk.
- d. Kommunen kan endvidere gøre sine rettigheder efter posterne 1 og 2 gældende, såfremt byggeriet ikke opføres i normal byggerytme efter fundamentstøbning.

C. Fjernvarmeforsyning.

Der påhviler grundkøberne pligt til at aftage fjernvarme fra Aalborg kommunes el- og varmeforsyning og betale tilslutningsafgift på de herfor til enhver tid gældende vilkår. Køberne og efterfølgende ejere er forpligtet til indenfor 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.

D. Forsyningsledninger.

I de på vedhæftede kortplan med skråskravering markerede bæltter henligger kloak-, fjernvarme- og vandledninger samt kabler for belysning og telefon med tilhørende brønde, ventiler og standere. Disse installationer skal henligge uforstyrret, og der skal gives de til enhver tid berettigede, herunder brugere af private stik, adgang til at lade foretage eftersyn og rensning, reparations- og vedligeholdelsesarbejder og lade foretage opgravningsarbejder i fornødent omfang.

Uden forud indhentet tilladelse hos Aalborg byråd, magistratens 2. afdeling, er det ikke tilladt at bygge over de viste bæltter, at foretage beplantning med træer eller buske med dybtgående rødder eller overhovedet iværksætte

noget, der kan være til hinder for adgangen til de nævnte installationer eller for deres beståen eller til hinder eller skade for eftersyn, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder. Der må til enhver tid tåles de ulemper, der kan være forbundet med evt. fremtidige eftersyns- eller reparationsarbejder. Erstatning for evt. herved forvoldt skade fastsættes i mangel af mindelig overenskomst ved voldgift.

E. Fællesarealer.

De på vedhæftede kortgenpart af 31/5 1972 som parcel 161 lod 1-9 markerede arealer skal stedse være fælles for de til enhver tid værende grundejere i Rebildparken. Fællesarealerne består af stier og to grønne områder (legepladser).

Stierne har forbindelse med det offentlige stianlæg (Korupstien, Astrupstien og stien langs Smedegårdsvej), og disse forbindelser skal fortsat opretholdes uden adskillelse af nogen art.

Aalborg kommune etablerer belysningsanlæg på stierne og foretager beplantning af hække langs stier og grønne områder på de mod fællesarealerne stødende grunde i en afstand af 30 cm fra skellet mod disse.

Det påhviler det påtænkt oprettede ejerlaug at afholde udgifterne til belysningen og vedligeholdelsen af el-installationerne, at vedligeholde og renholde og foretage snerydning af fællesarealerne samt påse, at hver enkelt grundejer ved nyplantning, pasning og klipning opretholder et ensartet udseende af de mod fællesarealerne plantede hække, der bør vokse til en højde af 1,80 m, samt af græsrabatter langs boligvejene.

Ejerlauget er gennem sit forretningsudvalg berettiget til at indkræve udgifterne til forannævnte fællesforanstaltninger, og er tillige berettiget til på samtlige ejeres vegne at træffe bestemmelse om den nødvendige istandsættelse og vedligeholdelse af fællesforanstaltningerne og er berettiget til at antage det nødvendige personale til at foretage administrationen, renholdelsen og vedligeholdelsen heraf.

F. Vedtægter for ejerlauget Rebildparken, Aalborg.

Ejerlauget oprettes i anledning af Aalborg kommunes afhændelse af de på vedlagte kortgenpart af 31/5 1972 markerede parceller 1-160 til parcelhusbebyggelse med henblik på varetagelse af de fællesinteresser, der følger af nærværende deklarations bestemmelser om fællesarealer og fællesstier vedr. den på nævnte kortgenpart markerede parcel 161 lod 1-9.

Ejerlauget består af de til enhver tid værende grundejere af de pågældende ejendomme.

Aalborg kommune forpligter sig til, når ejerlauget er oprettet, til dettes ejendom at overdrage fællesarealer og -stier, og ejerlauget er pligtig til senest 1. oktober 1974 at modtage endeligt skøde.

Indtil 1. oktober 1973 varetages fællesareal-deklarationens opgaver af Aalborg kommune, der ligeledes afholder de nødvendige udgifter hertil. Dog skal hver enkelt grundejer straks fra overtagelsen vedligeholde de plantede hække ved klipning og nyplantning.

Inden 1. oktober 1973 skal grundejerne have afholdt en stiftende generalforsamling med fastsættelse af vedtægter og evt. forretningsorden, samt have valgt et evt. forretningsudvalg. Aalborg kommune deltager for sit vedkommende som ejer af evt. ikke solgte parceller.

Vedtægterne skal godkendes af Aalborg kommune.

Udgør de ikke solgte parceller mere end halvdelen af parcellerne, udskydes den nævnte frist 1. oktober 1973 1 år til den 1. oktober 1974, 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 følgende bestemmelser være gældende, idet bemærkes, at Aalborg kommune i mangel af indkaldelse til stiftende generalforsamling inden 1 måned efter fristens udløb, er berettiget til at indkalde hertil og udpege de tre forretningsudvalgsmedlemmer, der fungerer indtil der evt. foretages nyvalg på den stiftende generalforsamling.

V E D T Æ G T E R
for
EJERLAUGET REBILDPARKEN, AALBORG.

1. Ejerlaugets navn er: Ejerlauget Rebildparken, Aalborg.
2. Ejerlaugets formål er at administrere de fællesforanstaltninger, der følger af de i nærværende deklaration fastsatte bestemmelser om fællestier og fællesarealer.
3. Ejerlaugets medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de på vedlagte kortgenpart af 31/5 1972 markerede parceller 1-160 i Rebildparken.
Generalforsamlingen er øverste myndighed.
De til enhver tid værende ejere af de nævnte parceller er tyungne medlemmer af ejerlauget og som sådanne underkastes 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 da 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 civildommeren i Aalborg formanden, jfr. post 8.
For så vidt forretningsudvalget måtte finde en forretningsorden for udvalget nødvendig, vedtages en sådan, evt. 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 overfor 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, herunder 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 forlods pålignes de enkelte ejere med lige anparter og herunder bidrag til afskrivninger, idet fællesskabets driftsregnskab iøvrigt skal hvile i sig selv, men dog med fornødne overførsler til kommende år i anledning af forestående nyanskaffelser o.lign.

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 dagsordenen 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 civildommeren 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 beret-

tigtet 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 personskitte, 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 lovligheds truffen beslutning måtte sidde inde med en øjeblikkelig dispositionsret på ejerlaugets vegne og i forbindelse hermed eventuelt indsætte anden sådan tilsvarende dispositionsbeføjelse, 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 Rebildparken Aalborg 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.nr. 6 a, 7 a, 7 b, 10 k, 20 a, 20 b og 22 bs, Nørre Tranders, Aalborg jorder, 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 E og F indeholdte bestemmelser om fællestier og fællesarealer, rettigheder og forpligtelser samt vedtægter for ejerlauget Rebildparken Aalborg udøves påtaleretten af ejerlaugets forretningsudvalg, de enkelte ejerlaugsmedlemmer samt Aalborg byråd i forening eller hver for sig.

Som ejer og bygningsmyndighed:

AALBORG BYRÅD, den 7 JUNI 1972

Marius Andersen
borgmester

Krogager

1/12

Indført i dagbogen for Aalborg rets 3. afd.

den 12. 06. 72

LYST

[Signature]

[Signature]