

DEKLARATION

for

Fjordparken – Hasseris

Undertegnede ejer af matr.nr. 1 c, 1 i og 1 k Gammel Hasseris sogn, pålægger herved, i anledning af udstykning og salg til parcelhusbyggeri de på vedhæftede kortbilag af 20. august 1975 nr. 1, markerede parceller nre. 1 til og med 19 og 101 til og med 126 følgende servitutbestemmelser forud for al pantegæld, gældende for købere og senere ejere:

A. Bebyggelse og benyttelse.

- a. Det område i hvilket parcellerne er beliggende, er optaget dels i tillæg nr. 2 til bygningsvedtægten for tidligere Hasseris kommune, stadfæstet af boligministeriet d. 27. maj 1970, og dels i et under udarbejdelse værende tillæg til nævnte vedtægt, som udlagt til opførelse af fritliggende parcelhuse.

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

- b. Der må indenfor 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 vejskiltning o. lign.), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.

Erhvervsmæssig udlejning at værelser må ikke finde sted.

- c. Områdets bebyggelse opdeles i 2 delområder således:
Delområde 1, omfattende de som pcl. 1 til og med 19 betegnede parceller
og
Delområde 2, omfattende de som pcl. 101 til og med 120 betegnede parceller, samt de sidstnævnte parceller tilhørende fælles adgangs- og parkeringsareal betegnet som pcl. 121 til og med 125.
Pcl. 126 udgør fælles grønt område, vej- og stiareal.

- c.1. Delområde 1: På parcellerne må kun opføres et enfamiliehus med en etage, evt. med udnyttet tagetage, bebyggelsen skal i øvrigt udføres i overensstemmelse med kortbilag 2 og de herpå angivne bestemmelser, som længehus med den nordlige langside beliggende i parcellens nordlige sideskel samt østgavlen beliggende i den på kortbilag 1 og 2 angivne byggelinie (hvor denne byggelinie danner kurve med et hjørne beliggende i byggelinien).
Der må ikke udføres vinduer eller åbninger i bygningens nordlige langside og tagflade.

Som følge af beboelseshusets placering med nordlig langside beliggende i naboskel skal det være tilladt at udføre tagudhæng og tagrende max. 0,60 meter ud over dette skel, ligesom naboejendomme skal tåle at der fra dette tagudhæng etableres sædvanlig tagedløb med brønde. Endvidere skal naboejendommen tåle, at der udføres almindelig reparations- og vedligeholdelsesarbejder af såvel mur som tagudhæng og tagedløb, erstatning for evt. herved forvoldt skade på naboejendommen skal i mangel af mindelig overenskomst fastsættes af uvildige mænd udmeldt af retten.

Det er tilladt at opføre sædvanligt udhus, carport eller garage som en sammenhængende bygning og med beliggenhed som angivet på kortbilag 2.

- c.2. Delområde 2: På parcellerne nre. 101 til og med 120 må kun opføres et enfamiliehus med en etage evt. med udnyttet tagetage. Højden må ikke overstige 3,50 meter målt fra terræn til sternlinie, skæring mellem ydermur og tagflade. Der kan udover beboelseshuset opføres sædvanligt udhus og garage. Parcellerne nre. 121 til og med 125, der udgør fælles adgangs og parkeringsarealer for de tilgrænsende boligparceller, tilskødes købere af hver af de 4 tilgrænsende parceller i lige sameje. På hver af disse fællesparceller kan der opføres fælles garage eller carportsbygning, når der foreligger en af bygningsmyndigheden godkendt samlet plan for fællesparcellen.

Ved udkørslerne fra parcellerne 121 til og med 125 skal der sikres fri oversigt over arealer svarende til 5 meter hjørneafskæring.

Opførelse af bygning af enhver art, herunder faste hegn, skal respektere den på kortbilag 1 viste byggelinie der er fastsat som 5 meter fra skel mod stamvejen.

- d. Ovennævnte under pkt. c.2. nævnte fælles adgangs- og parkeringsparceller, der vil blive tilskødet ejerne af de tilgrænsende boligparceller skal endvidere tjene som adgang til områdets østligste nord-sydgående stiforbindelse, hvorfor der over disse parceller skal være ret til offentlig gående færdsel fra stamvejen til nævnte sti. Indretning og bebyggelse af disse parceller må derfor ikke udføres således at denne offentlige færdselsret hindres.

- e. Mod det grønne område, veje, stier og fælles parceller skal, hvor intet andet er angivet, hegnes med hækbeplantning.

Hækbeplantning langs stier skal plantes i en afstand af mindst 0,30 meter fra skellinien og således at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinien.

I øvrigt påhviler der ejeren hegnspligt i overensstemmelse med hegnlovgivningens bestemmelser, således at udgiften 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 det grønne område, adgangsvej, stier og fællesparceller, således at etablering og vedligeholdelse af sådanne hegn er grundsælgeren uvedkommende.

De på kortbilag 2 markerede stammede træer langs vestsiden af stamvejen samt hække mod boligparcellerne på østsiden af samme vej, plantes af grundsælgeren. Såvel de stammede træer, der plantes i skellinien, som hækkene, der plantes 50 cm fra skel, skal stedse opretholdes og vedligeholdes af købere og senere ejere af grundene.

Arealet mellem kantsten og skellinie på østsiden af stamvejen skal anlægges og vedligeholdes som græsareal af de udfør liggende enkelte grundejere.

- f. Mod stamvejen må der ingen sinde fra boligparcellerne øst for denne etableres direkte adgang for gående eller kørende færdsel.
- g. Ved stamvejens udmunding i Nørholmsvej pålægges oversigtsservitut på 15 x 60 m, som angivet på vedhæftede kortbilag nr. 1.

På disse arealer må der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning eller indhegning, der rækker mere end 80 cm over de tilgrænsende kørebaner.

I tilfælde af overtrædelse af denne oversigtsservitut er Aalborg kommune berettiget til at bringe forholdene i overensstemmelse med deklarationen på ejerens bekostning.

B. Ejerlauget Fjordparken.

Ejerlauget oprettes i anledning af afhændelse af de på vedhæftede kortbilag 1 viste parceller nre. 1 til og med 19 og 101 til og med 125 til parcelhusbebyggelse med henblik på varetagelse af de fællesinteresser, der følger af nærværende deklarationsbestemmelser, og i øvrigt.

Ejerlauget består af de til enhver tid værende ejere af de nævnte ejendomme. Endvidere er ejerlauget pligtig til i tilfælde af en fremtidig udstykning i parcelhusgrunde af naboarealerne, dele af matr.nre. li, 1g, 1t, 9c og 12h, at optage de til enhver tid værende ejere af disse parcelhusgrunde, som ligeberettigede medlemmer.

Det påhviler dette ejerlaug at vedligeholde og renholde fællesarealerne, herunder pligt til vedligeholdelse og renholdelse af private fællesveje og stier, grønne rabatter og friarealer samt pligt til snerydning og glatføregrusning på veje og stier frem til disses tilslutning til offentlig vej, drift og vedligeholdelse af gade- og stibelysning samt påse, at hver enkelt grundejer ved nyplantning, pasning og klipning opretholder et ensartet udseende af græsrabatter langs boligvejene, samt af de mod de grønne områder og fællesarealerne plantede hække, der bør vokse til en højde af 1,80 m.

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.

Grundsælgeren forpligtiger sig til vederlagsfrit, senest 1 år efter ejerlaugets stiftelse, at overdrage fællesarealerne til ejerlauget, der er pligtig til at modtage endeligt skøde på disse. Fællesarealerne udgør det på kortbilag 1 som p.c.l. 126 angivne areal. Det bemærkes, at fællesarealerne ved senere udstykning af ovennævnte naboarealer, dele af matr.nre. li, 1g, 1t, 9c og 12h, forventes udvidet med de for denne udstykning udlagte vej- og stiarealer, samt grønt område.

Indtil 1. januar 1977 varetages deklARATIONENS opgaver af grundsælgeren, der ligeledes afholder de nødvendige udgifter hertil, med ret til refundering af disse udgifter fordelt med lige anparter pr. boligparcel. Inden 1. januar 1977 skal grundejerne have afholdt en stiftende generalforsamling med fastsættelse af vedtægter og eventuel forretningsorden samt have valgt et eventuelt forretningsudvalg. Grundsælgeren deltager for sit vedkommende som ejer at eventuelt ikke solgte grunde.

Vedtægterne skal godkendes af Aalborg kommune.

Udgør de ikke solgte parceller mere end halvdelen af de af ejerlauget omfattede parceller, udskydes den nævnte frist, 1. januar 1977 1 år til den 1. januar 1978, således at grundsælgeren i yderligere 1 år varetager fællesinteresserne.

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

VEDTÆGTER FOR EJERLAUGET

1. Ejerlaugets navn er: Fjordparken, Hasseris.
2. Ejerlaugets formål er at administrere de fællesforanstaltninger, der følger af de i nærværende deklaration indeholdte bestemmelser om fællesarealer samt gennemføre andre aktiviteter i ejerlaugets interesse, indenfor beløbsrammen fastsat i budgettet på generalforsamlingen.
3. Ejerlaugets medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de på vedlagte kortbilag 1. af 20. august 1975 markerede parceller.

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 - 4 medlemmer. Medlemmerne vælges for en 2-årig periode forskudt, således at der hvert år er 1 - 2 medlemmer på valg. I forbindelse med valg har hver husstand én stemme. Alle valg afgøres efter almindelig stemmeflerhed. I forretningsudvalget kan der højst sidde et medlem per husstand. Forretningsudvalget konstituerer sig efter valget med en formand, kasserer og 1 - 2 øvrige medlemmer. Forretningsudvalget vil stadig være beslutningsdygtigt, selv om et medlem træder ud. Såfremt forretningsudvalget kommer ned på 2 medlemmer eller derunder indkaldes skriftligt til nyvalg med mindst 8 dages varsel.

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 inkassation 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 á contobidrag kan af forretningsudvalget forlods 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.

Udgifter til advokat i forbindelse med for sent betalte kontingenter skal betales af den pågældende grundejer.

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. Hvert forår indkalder forretningsudvalget skriftligt med minimum 8 dages varsel samtlige medlemmer af ejerlauget til fællesmøde (generalforsamling). På generalforsamlingen vil dagsordenen 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. Fastlæggelse af dato for næste års generalforsamling.
 8. Eventuelt.

Forslag, som ejerlaugets medlemmer ønsker behandlet på generalforsamlingen, skal være forretningsudvalget i hænde senest den 15. marts samme år.

Dagsordenen anføres i indkaldelsen til generalforsamlingen, og der vedlægges kopi af indkomne forslag.

I forbindelse med beslutninger har hver husstand én stemme. Der kan mødes og stemmes ved fuldmagt. Alle beslutninger afgøres efter almindelig stemmeflerhed, medmindre andet er bestemt i vedtægterne.

8. Ethvert spørgsmål, af såvel almindelig art som i forhold til det enkelte matrikelnummer af særlig karakter, kan af såvel forretningsudvalget som ethvert af laugs-

medlemmerne, 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 truffet 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 Fjordparken, 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.

C. Eksisterende bebyggelse.

Nærværende deklaration skal ikke være til hinder for bibeholdelse af den eksisterende bebyggelse på pcl. 13, men denne bebyggelse må ikke i væsentlig grad ændres ved om- eller tilbygning.

I tilfælde af nedrivning eller totalskade skal ny bebyggelse opføres i overensstemmelse med deklarationens bestemmelser i øvrigt og det er tilladt at opdele grundarealet i 2 parceller, (pcl. 13 og 14) som vist med prikket linie på kortbilag 2.

D. Påtaleret

Påtaleberettiget i følge nærværende deklaration er Aalborg kommune samt det under pkt. B nævnte ejerlaug i forening eller hver for sig.

De påtaleberettigede kan meddele dispensation for nærværende deklaration.
Ved udøvelse af en sådan dispensation skal såvel tilgodeses opretholdelsen af det
helhedspræg, som er søgt fastlagt i denne deklaration, som de enkelte grundejeres
direkte interesse i overholdelse af nærværende deklaration.
Nærværende deklaration vil være at tinglyse servitutstiftende på samtlige de i dekla-
rationens indledning nævnte matrikelnumre.
Med hensyn til byrder og servitutter henvises til tingbogen.

Som ejer: Aalborg, den 21. aug. 1975
T. Haaning

Som bygningsmyndighed:

kp/bj

Der meddeles herved godkendelse af nærværende deklaration,
jfr. byggelovens paragraf 4, stk. 2.
Aalborg kommune, teknisk forvaltning,
stadsarkitektens kontor, den 3. FEB. 1976

Axel Andersen
O. Ing.

Johs. Andersen
ing.

Indført i tingbogen for
Aalborg by- og herredsret
den 06.02.76

LYST

Retsanmærkning:

Aalborg 20. 5. 2008
Giselaune R. Karlsson
Olia Hørbjerg
Ole Runggaard
Jens Petersen.