

KOPI

Pl. 12

Matr.nre.
2 b, 2 ah og 3 cv,
Gistrup by,
Nøvling sogn

Anmelder:

AALBORG KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
Sekretariatet
Vesterbro 14 - 8000 Aalborg

J.nr. 2-1-9.8-560/73
MD/bv

AALBORG KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

Vesterbro 14 - 8000 Aalborg



DEKLARATION

for

Barken og Stubben i Gistrup

Aalborg byråd pålægger herved på Aalborg kommunes vegne de på vedhæftede 2 kortbilag, udfærdiget i november 1977, markerede parceller af matr.nre. 2 b, 2 ah og 3 cv, Gistrup by, Nøvling sogn, følgende servitutbestemmelser forud for al pantegæld, gældende for købere og senere ejere:

A. Bebyggelse og benyttelse.

- X
- a. På hver af parcellerne 121-125 og 140-146 må kun opføres et enfamiliehus med en etage og med en maksimal taghældning på 30°.
 - b. På hver af parcellerne 2-9, 12-16, 126-139 og 147-151 må kun opføres et enfamiliehus med en etage og eventuel udnyttelig

tagetage.

- c. For alle parceller gælder, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25, regnet af grundens nettoareal.
- X d. Hvor grundens naturlige fald gør det muligt, kan bygningsmyndigheden tillade, at der indrettes beboelsesrum i en underetage mod det faldende terræn. Denne bestemmelse gælder dog ikke for de bebyggelser, der i henhold til pkt. A, b, opføres med udnyttelig tagetage.
- e. For samtlige ovennævnte bebyggelser gælder, at bygningens højde ikke må overstige 3,5 m målt fra terræn eller niveau-plan til skæring mellem mur og tagflade, og at der ud over de nævnte bebyggelser kan opføres sædvanligt udhus og garage.
- f. 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 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.

- g. 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,

bl.a. langs vendepladserne, hvor byggelinieafstanden er ned-sat til 2,5 m.

- h. Ubebyggede arealer, der ikke benyttes som færdselsareal e.l., skal anlægges og vedligeholdes som have.
- i. Campingvogne o.l. må kun parkeres bag byggelinien.
- j. 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 bli-ve renholdt af Aalborg kommune for ejerens regning.

- k. Mod grønne områder og stier skal der hegnes med ensartet hæk-beplantning (ligustrum atrovirens).

Hegn langs veje, stier og grønne områder skal plantes i en afstand af mindst 30 cm fra skellinien, og således at be-voksningen til enhver tid kan holdes inden for skellinien.

- l. Ejeren har fuld hegnspligt mod arealer i Aalborg kommunes eje og mod veje og stier, således at etablering og vedlige-holdelse 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 par-cel, efter at hans nabo for egen regning har etableret et fælleshegn.

- m. Langs boligveje skal arealet mellem kantsten og skellinie anlægges og vedligeholdes som græsareal af de enkelte grund-ejere.

- n. På parcel 12 anlægges af Aalborg kommune et 8 m bredt be-plantningsbælte mod Zentavej. Dette beplantningsbælte skal stedse opretholdes og vedligeholdes af grundejeren.

B. Vej og sti.

- a. Inden for deklarationsområdet vil Ny Nøvlingvej og de på vedhæftede kortbilag med skravering viste stier blive optaget som offentlige.

Alle øvrige veje og stier inden for området er private fællesveje og private fællesstier, idet den del af Nøvlingvej, der udlægges som dele af henholdsvis Barken og Stubben forudsættes nedklassificeret.

For de private fællesveje gælder, at Aalborg kommune overtager vedligeholdelsen af kørebaner og belysningsanlæg, for den på kortbilaget markerede stamvej endvidere glatførebekæmpelsen.

For de private fællesstier gælder, at Aalborg kommune overtager vedligeholdelsen af belysningsanlæg.

Al øvrig vedligeholdelse, samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse af private fællesveje og stier skal forestås af det for området oprettede ejerlaug, se dog pkt. A, m. Indtil dette ejerlaug er stiftet, påhviler alle forpligtelser Aalborg kommune.

- b. Mod stamvejen må der ikke etableres direkte adgang fra grunden for gående eller kørende færdsel.

For parcel 8 gælder, at adgang alene må etableres imod Stubben vest for grunden.

- c. 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 adgangsveje til grunden.

- d. 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 placeres i en sådan afstand fra vejskel, at der i rabat- eller fortovshøjden og umiddelbart bagved vejskel kan etableres en mindst 5 m lang strækning med hældning, der er mindre end 1:20, bag hvilken garagenedkørsel kan etableres med en større hældning.

- e. For parcellerne 131 og 133 gælder, at de på vedhæftede kortbilag viste indkørsler for de to parceller af de respektive grundejere skal anlægges og vedligeholdes og stedse opretholdes som fælles indkørsel for de to parceller.

C. Forsyningsledninger.

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

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

I de på vedhæftede kortbilag som parceller nre. 1, 17 og 203 markerede arealer (fællesarealer og stiarealer) er og vil blive placeret diverse forsyningsledninger med tilhørende brønde, ventiler og standere, samt pumpestation for fjernvarme. Disse installationer og forsyningsledninger skal stedse henligge uforstyrrede.

I de på kortbilaget på parcellerne 12, 13, 14, 15, 16, 135, 136 og 137 viste 4 og 5 m brede ledningsbælter er ligeledes placeret ledningsanlæg med tilhørende brønde og ventiler. Ejeren af disse parceller skal stedse tåle disse ledningsanlæg.

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

eftersyn, 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.

Der er for parcellerne 131 og 133 (i "koteletskafterne") etableret fælles stik for henholdsvis fjernvarme, regn- og spildevand, som vist på vedhæftede kortbilag. Beliggenheden af disse stik skal af grundejerne stedse tåles som værende fælles for de to parceller, og der skal gives de hertil berettigede adgang til eftersyn og reparation. Eventuel erstatning for skade forvoldt herved skal - i mangel af mindelig overenskomst - fastsættes ved voldgift.

Udgifterne ved den fremtidige vedligeholdelse deles lige mellem de to grundejere.

D. Fjernvarmeforsyning.

Der påhviler grundkøberen og den til enhver tid værende ejer pligt til at aftage fjernvarme fra og være medlem af Gistrup Varmeværk a.m.b.a. og betale tilslutningsafgift på de herfra til enhver tid gældende vilkår.

Køberen og efterfølgende ejere er forpligtet til indenfor den sædvanlige kontraktperiode af købe ejendommens forbrug af varme og varmt vand fra Gistrup Varmeværk a.m.b.a. på de af varmeværket til enhver tid fastsatte vilkår.

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

E. 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 tilbageskødet.

- 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 tilbageskødes 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 herudover, 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 påhvilende 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.

F. Fællesarealer:

De på vedhæftede kortbilag som parceller nre. 1, 17 og 203 markerede arealer udlægges som fællesarealer.

Fællesarealerne, der består af grønne områder og enkelte stier, tilskødes et ejerlaug, bestående af de til enhver tid værende ejere af parcellerne nre. 2-9, 12-16 og 121-151, samt de nord og vest herfor beliggende 25 parceller, udstykket af matr.nre. 2 dg og 3 as, Gistrup by, Nøvling sogn.

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 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.

G. Vedtægter for ejerlauget Barken og Stubben, Gistrup.

Ejerlauget oprettes i anledning af Aalborg kommunes afhændelse af de på vedhæftede kortbilag viste parceller nre. 2-9, 12-16 og 121-151 til parcelhusbebyggelse med henblik på varetagelse af de fællesinteresser, der følger af nærværende deklarations bestemmelser vedrørende de på nævnte kortbilag som parceller nre. 1, 17 og 203 markerede arealer.

Ejerlauget består af de til enhver tid værende ejere af de nævnte ejendomme. Endvidere er ejerlauget pligtig til at optage ejerne af de nord og vest herfor beliggende 25 parceller, udstykket af matr.nre. 2 dg og 3 as, Gistrup by, Nøvling sogn.

Ejerlauget er ligeledes pligtig til at tage skøde på og fremtidig vedligeholde fællesarealer, der er udlagt for disse parceller.

Aalborg kommune forpligter sig til at overdrage fællesarealerne til ejerlauget, der er pligtig til senest 1. april 1980 at modtage endeligt skøde.

Den 1. juli 1979 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. juli 1979 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. juli 1980, 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.

5-6-1980
