

Ejerlav : Ellidshøj by
Aalborg

Nellemann, Vesteraa 1, 9000

Sogn : Ellidshøj sogn.

J.nr. : 21.517⁴.

D e k l a r a t i o n

- 1) Undertegnede ejere af det på vedhæftede kortbilag med rødt indrammede område af matr. 6^a og 7^a Ellidshøj by og sogn, beliggende i Aalborg kommune pålægger herved det nævnte område følgende servitutter, som også har gyldighed for alle parceller, der efter den 3/5-1973 udstykkes indenfor området.
- 2) Den til enhver tid værende ejer af arealer indenfor deklaraionsområdet skal være medlem af grundejerforeningen for området.
Ved en eventuel senere udstykning i parceller til enfamiliebeboelse af området, der er beliggende nord for nærværende deklaraionsområdes nordgrænse, kan de fremtidige grundejere i dette område optages i grundejerforeningen for området beskrevet i § 1, uden at denne grundejerforening kan modsætte sig optagelsen.
- 3) Grundejerforeningen skal stiftes, når mindst 25 % af grundejerne kræver det, eller når mindst 25% af de udstykkede grunde er solgt, og kommunalbestyrelsen eller udstykkerne kræver det.
- 4) Grundejerforeningens formål er at vartage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
- 5) Udover de i nærværende deklaraion nævnte beslutninger, som kræver kvalificeret flertal på en generalforsamling, kan beslutninger om ændring af vedtægter eller beslutninger, der kræver økonomisk inbetaling udover administrationskontingentet, kun vedtages med mindst 2/3 flertal af de på en generalforsamling mødende medlemmer. I øvrigt fastsætter grundejerforeningen selv i vedtægterne, med hvilket flertal en beslutning skal vedtages. Alle sager mellem grundejerforeningen og dennes medlemmer skal være ungitet de værnetingsregler, der findes i nærværende deklaraion.
- 6) Grundejerforeningen kan udfærdige et ordensreglement.

- 7) Grundejerforeningen kan fastsætte nærmere regler for fremskaffelse og fordeling af midler, der skal anvendes til gennemførelse af foreningens formål.
- 8) Med 2/3 flertal af de på en generalforsamling mødende medlemmer kan grundejerforeningen træffe beslutninger om anvendelsen af fællesarealer.
- 9) Grundejerforeningen har pligt til efter påkrav fra et medlem, udstykkeren eller kommunalbestyrelsen at tage skøde på og vedligeholde de vej-, sti- og fællesarealer, der udlægges indenfor deklaraionsområdet, i det omfang de nævnte vej-, sti- og fællesarealer ikke overtages af det offentlige. Grundejerforeningen er ligeledes pligtig til at drive de fælles faciliteter, der bliver i området.
- 10) Grundejerforeningen kan underskrive alle beslutninger om fællesarealer, såfremt disse er tilskødet denne, disses udnyttelse samt om andre forhold af fælles interesse. Foreningen kan lade sådanne beslutninger lyse servitut- og pantestiftende på de enkelte ejendomme uden særskilt godkendelse fra grundejerne.
- 11) Parkering af last-, omnibus-, flytte-, rute-, og fragtbiler og lignende er forbudt på eller udfor grundene. Campingvogne, både og ligende, som anbringes på grundene, må ikke være til væsentlig gene for naboerne.
- 12) Ulemper som følge af ledningsføringer og andre foranstaltninger, der foretages i forbindelse med udstykningen og områdets grundmodning, kan ikke kræves erstattet.
- 13) Udendørs antenneanlæg må højst hæves 2 m over den på grunden værende højeste bygningsdel og der må ikke anbringes mere end en antennemast på hver grund.
- 14) Grundejerforeningen kan bestemme tidspunktet for etablering af fællesantenneanlæg, og forestår dets anlæg og vedligeholdelse.
- 15) Når fællesantenneanlæg er etableret, må der ikke opføres antenner på de enkelte grunde, og allerede etablerede antenner på de enkelte grunde skal fjernes senest 3 måneder efter at et fælles antenneanlæg for deklaraionsområdet er taget i brug.
- 16) Terrænreguleringer må kun foretages efter skriftelig tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Ansøgning om sådanne terrænreguleringer skal vedlægges erklæring fra de berørte grundejere. Terrænreguleringer på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel eller bygningslinier end 1,0 m kan dog finde sted uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

- 17) På hver grund må højest opføres et enfamiliehus i et plan, med kælder og udnyttet tagetage samt sædvanligt udhus og garage.
- 18) Den på hver grund opførte bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 5 m fra grundens skel mod vej. For beboelsesbygninger dog min. 3,00 m fra vendeplads. Der er tidligere tinglyst bygningslinier langs den gamle landevej som vist på vedhæftede rids.
Garager (carporte) skal placeres mindst 6 m fra vejskel, dog med respekt for bygningslinier og med jordlinie i fortovets endelig 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 garagedkørsel etableres med en hældning, som er mindre end 1:5.
- 19) Der må ikke hegnes med faste hegn mellem bygningslinier og veje, stier og fællesarealer. I alle skel mod sti- og fællesarealer, skal der plantes levende hegn.
- 20) Senest 1 år efter grundmodningsafslutning skal der ved parcejernes egne foranstaltninger været etableret hegn mellem de enkelte parceller og mod sti- og fællesarealer.
- 21) Hegn langs sti og evt. hegn langs vej skal plantes i en afstand af mindst 30 cm fra skellinie, og således at bevoksningen til en hver tid kan holdes inden for skellinien.
- 22) Hegnspligten i § 20 gælder ikke udstykkerne.
- 23) På parcellerne må der ikke findes beplantninger, der ved skygge eller kraftig vækst er til væsentlig gene for naboerne.
- 24) Grundene skal til en hver tid være vel vedligeholdt.
- 25) En del af de udlagte veje, der overtages af det offentlige, anlægges med grønne rabatter. Vedligeholdelsen er disse rabatter påhviler de enkelte grundejere, ud fra hvilken rabatterne er anlagt, idet flugten af parcelskellene mellem grundene udgør grænserne mellem de forskellige ejeres vedligeholdelsesområder. Såfremt grundejerforeningen beslutter det, kan den overtage denne vedligeholdelsespligt. Parcejernerne er forpligtet til for egen regning at holde dem tilhørende parceller således rydeliggjort for ukrudt og andre ligende vækster, at parcellen ikke er til gene for omkringliggende parceller. Undlader parcejeren at opfylde denne pligt, er grundejerforeningen efter at have fremsat krav herom med 7 dages varsel ved almindeligt brev, berettiget til at lade det nødvendige arbejde udføre på vedkommende parcejers bekostning.

- 26) Hvis beplantning og vedligeholdelse ikke sker i overensstemmelse med det foran anførte, kan den påtaleberettigede eller grundejerforeningen lade andre udføre arbejdet for grundejerens regning.
- 27) Påtaleberettiget ifølge nærværende er Aalborg Kommunalbestyrelse.
- 28) Kommunalbestyrelsen kan helt eller delvis delegere påtaleretten til grundejerforeningen og kan til hver tid tilbagekalde en sådan delegation.
- 29) Ved overtrædelse af deklARATIONEN kan grundejerforeningen udøve påtaleretten, hvis kommunalbestyrelsen ikke senest 3 måneder efter at være blevet opfordret hertil har udøvet påtaleretten eller tilkendegivet, at den agter at gøre det.
- 30) Den påtaleberettigede kan meddele dispensation fra deklARATIONENS bestemmelser, såfremt samtykke dertil i hvert tilfælde gives af grundejerforeningen og de af dispensationsforholdet berørte personer.
- 31) Nærværende deklARATION tinglyses servitutstiftende på samtlige de ejendomme, der er nævnt i deklARATIONENS indledning.
- 32) Med hensyn til byrder og servitutter henvises til ejendommens blade i tingbogen.
- 33) Nærværende deklARATION respekterer al nuværende pantegæld.
- 34) Alle sager vedrørende nærværende deklARATION skal anlægges ved den ret, under hvilken ejendommen er beliggende.

Som bygningsmyndighed: