

HÅNDBOG  
FOR  
GRUNDEJERFORENINGEN  
NIRVANAPARKEN  
CVR. 33796366

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### 1. GRUNDEJERFORENINGEN NIRVANAPARKEN

#### 1.1 Vedtægter for foreningen

### 2. TINGLYST DEKLARATION

### 3. GENERALFORSAMLING

#### 3.1 Bestyrelsens sammensætning samt valg af medlemmer

#### 3.2 Organisation

### 4. DIVERSE REFERATER

#### 4.1 Referater fra generalforsamlinger

#### 4.2 Kopier af årsregnskaber

### 5. PRAKTISKE RÅD OG VINK

#### 5.1 Varmebidrag og kontingent

#### 5.2 Varmesvigt

#### 5.3. Fællesantenne

#### 5.4 Fællesstige

#### 5.5 Bebyggelsens udvendige vedligeholdelse

#### 5.6 Fællesarealernes vedligeholdelse

#### 5.7 Kloakledninger

#### 5.8 Udlejning af huse

#### 5.9 Forhold ved fraflytning

#### 5.10 Husdyr

#### 5.11 Renholdelse og snerydning

#### 5.12 Affald

#### 5.13 Rottebekæmpelse

#### 5.14 Rensning af tagrender

#### 5.15 Alarmsystem for gasudslip

#### 5.16 Ejerskifte meddelelse

### 6. FACEBOOK GRUPPEN NIRVANAPARKEN

#### 6.1 Formål

### 7. VARMECENTRALGRUPPEN

#### 7.1 Formål

#### 7.2 Sammensætning og henvendelse

### 8. VANDGRUPPEN

#### 8.1 Formål

#### 8.2 Sammensætning og henvendelse

## 1. GRUNDEJERFORENINGEN NIRVANAPARKEN

### 1.1 VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN NIRVANAPARK

§ 1. Grundejerforeningens navn er "Nirvanaparken". Foreningens hjemsted er Helsingør kommune.

§ 2. Foreningens formål er at varetage og administrere fælles interesser for de til enhver tid værende ejere af parceller - i alt 98 - udstykket fra matr.nr. 8 n og 7 eg Mørdrup by, Mørdrup sogn, beliggende ved Agnetevej, Espergærde, herunder vedligeholdelse af veje, stier, fællesarealer, kloakker, vejbelysning, renholdelse og snerydning m.m. indtil sådanne anlæg/respektive funktioner eventuelt overtages af kommunen.

Pligten til vedligeholdelse af de i de enkelte ejendomme installerede vand- og varmemålere påhviler den enkelte ejendom, idet generalforsamlingen med almindelig majoritet kan beslutte, at vedligeholdelse og fornyelse af målerne overgår til den forsyningsvirksomhed, som foreningen efter generalforsamlingsbeslutning måtte træffe aftale om skal levere varme og varmt vand til medlemmerne.

De til området hørende fælles belysnings- og afløbsledninger, samt varme- og varmtvandsledninger m.v. overtages og vedligeholdes af foreningen, med mindre anlæggene tilhører eller senere overtages af offentlige myndigheder, NESA eller lignende institutioner.

I det omfang kommunen ikke overtager veje, stier, fællesarealer og parkeringspladser tilskødes disse vederlagsfrit grundejerforeningen, der dog betaler udgifterne i forbindelse med skødesagen.

§ 3. Foreningen omfatter de til enhver tid værende ejere af de i § 2 nævnte ejendomme, beliggende ved Agnetevej.

Ved ejerskifte indtræder den ny ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for grundejerforeningen. Medlemskabet indtræder fra den aftalte overdragelsesdag. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle ejendommens forpligtelser over for grundejerforeningen, herunder eventuelle restancer, og den tidligere ejer vedbliver med at hæfte over for grundejerforeningen for eventuelle restancer hidrørende fra tiden før den nye ejers overtagelse af ejendommen.

Generalforsamlingen fastsætter størrelsen af medlemmernes bidrag til administrationsomkostninger, renholdelse og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer m.v.

Kontingentet (førnævnte bidrag) betales i lige store dele sammen med det i § 4 nævnte aconto-varmebidrag, medmindre generalforsamlingen har truffet beslutning om at leverance af varme og varmt vand forestås af forsyningsvirksomhed, som afregner for forbruget direkte over for de enkelte medlemmer.

Såfremt noget medlem undlader rettidigt at betale kontingent - ordinært eller ekstraordinært - er bestyrelsen berettiget til at overgive det således forgæves afkrævede beløb til retslig incasso, skadesløst for foreningen.

Ophører et medlem at være ejer af en af de omhandlede parceller, bortfalder medlemsretten, og vedkommende udtræder af foreningen uden krav på refusion af kontingent, indskud eller andel i foreningens formue i øvrigt.

Meddelelse om ejendommens overdragelse og dermed følgende udtræden for sælgeren og indtræden for køberen skal ske senest 14 dage efter handlens indgåelse og fremsendes til foreningen.

Et indtrædende medlem, der erhverver en ejendom, hvor sælgeren er i restance overfor foreningen, får først de med medlemskabet følgende rettigheder, når restancerne er indfriet.

Refusionsopgørelse mellem sælger og køber er grundejerforeningen uvedkommende.

§ 4. De til enhver tid værende ejere af de i § 2 omhandlede 98 ejendomme har ret og pligt til at lade deres ejendomme forsyne med varme og varmt vand fra en af de etablerede 3 fælles varmecentraler, der administreres af grundejerforeningen.

Der føres særskilt regnskab med varmecentralerne med samme regnskabsår som foreningens. Alle udgifter ved drift og vedligeholdelse af de fælles varmecentraler samt varmetab i ledningsnet og aflæsning af hovedmålere samt udfærdigelse af varmeregnskab fordeles, jf. den tinglyste deklarations § 12, med 1/98 pr. ejendom.

Forbrugsaflysning af de installerede vand- og varmemålere i den enkelte ejendom vil sammen med den pålagte fællesandel danne grundlag for den endelige beregning af den enkelte ejendoms betalingsandel. der udarbejdes endeligt vand- og varmeregnskab for den enkelte ejendom samtidig med foreningens årsregnskab, og det udsendes i forbindelse hermed.

Generalforsamlingen fastsætter størrelsen af medlemmernes aconto-bidrag. De fastsatte aconto-varmebidrag betales i et af bestyrelsen fastsat antal lige store rater (dog mindst 10 årligt) til foreningen.

Såfremt det i regnskabsåret måtte vise sig, at de vedtagne bidrag er, eller har været utilstrækkelige, uanset årsagen hertil, er foreningens bestyrelse efter sit skøn berettiget til for den resterende del af regnskabsåret at opkræve forhøjede aconto-bidrag.

Har et medlem ikke senest 14 dage efter forfaldstid betalt skyldige aconto-beløb, er bestyrelsen berettiget til at afbryde tilførelsen af varme og varmt vand indtil betaling har fundet sted. Det samme gælder ekstra varmeregninger.

§ 4 a. Generalforsamlingen kan med almindelig majoritet beslutte, at leverance af varme og varmt vand overgår til anerkendt forsyningsselskab. Så længe dette forsyningsselskab leverer varme og varmt vand via de 3 varmecentraler har forsyningsselskabet den fulde vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelse vedrørende de tre varmecentraler og udstyret deri. Ligeledes har omhandlede forsyningsselskab forpligtelsen til at vedligeholde og i nødvendigt omfang, at forny grundejerforeningens rør for fremføring af varme og varmt vand. Leveres varme og varmt vand i henhold til generalforsamlingsbeslutning af anerkendt forsyningsselskab vil grundejerforeningen ikke opkræve betaling for de i § 4, 3. punktum nævnte udgifter, idet alle disse udgiftsarter vil være omfattet af afregningen, som sker direkte mellem varmeforsyningsselskabet og det enkelte medlem.

§ 5. Grundejerforeningen har den fulde rådighedsret over de 3 varmecentraler, der er placeret i kældre under enderækkehusene på følgende parceller:

- Blok I pc 12
- Blok J pc 7
- Blok N pc 10

samt over hovedledningerne for varme og varmt vand, hvad enten disse er placeret uden for eller inden for de enkelte ejendommers område, samt afspærringsventiler fra hovedledninger til de enkelte parceller.

Grundejerforeningen har en ejers risiko og ansvar med hensyn til ovennævnte varmecentraler, hovedledninger og afspærringsventiler, fællesarealer etc. og er i den forbindelse forpligtet til at tegne de nødvendige forsikringer.

De enkelte ejere er pligtige til at tåle, at ovennævnte anlæg er installeret som sket i de enkelte ejendomme, og er pligtige til at give foreningen eller de dertil bemyndigede personer adgang til at efterse eller reparere anlæggene, aflæse målere eller lignende, og er efter de almindelige erstatningsregler over for foreningen ansvarlige for skader på anlæggene. Fejl eller uregelmæssigheder ved de nævnte anlæg og installationer skal straks anmeldes til bestyrelsen.

Varmtvandsledningen kan afbrydes inden for sommerperioden, for så vidt

eftersyn, reparation og vedligeholdelse nødvendiggør dette. Bestyrelsen påser, at eventuelle årlige eftersyn foregår inden for denne periode. Grundejerforeningens rettigheder og forpligtelser i henhold til denne vedtægtsbestemmelse overdrages til det anerkendte forsyningsselskab i forbindelse med indgåelse af aftale i henhold til vedtægternes § 4a.

#### § 6. Udgået

§ 7. Medlemmerne er pligtige til stedse at holde grunden fri for ukrudt og affald, ligesom ejendommen i øvrigt i sin helhed skal fremtræde i en ordentlig tilstand såvel i henseende til grundens benyttelse som til husets vedligeholdelsestilstand. Såfremt grundejere ikke efter 14 dages skriftlig varsel overholder denne bestemmelse, vil de fornødne arbejder blive udført på grundejerforeningens foranledning for den pågældende grundejers regning.

§ 8. Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der afgør alle spørgsmål om sagernes behandlingsmåde. Alle afstemninger foregår normalt ved håndsoprækning, men dirigenten, bestyrelsen eller mindst halvdelen af de tilstedeværende kan begære skriftlig afstemning.

Hver ejendom har én stemme.

Alle generalforsamlinger afholdes i Helsingør kommune.

Ved fravær kan der stemmes ved skriftlig fuldmagt, der skal godkendes af dirigenten. Dog kan ingen ved fuldmagt repræsentere flere end tre stemmeberettigede.

Der føres protokol over det på generalforsamlingen passerede. Den underskrives af dirigenten og de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

Referat af generalforsamlingen skal udsendes til samtlige medlemmer senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 9. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i oktober måned.

Indkaldelse hertil sker ved skriftlig meddelelse med mindst 14 dages varsel til hvert enkelt medlem med angivelse af dagsorden:

På dagsordenen skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent.
2. Formandens beretning for det forløbne år.
3. Kassererens aflæggelse af regnskab.
4. Eventuelle forslag fra bestyrelsen.
5. Eventuelle forslag fra medlemmerne.
6. Fastsættelse af kontingent og aconto-bidrag til foreningens fælles anlæg for det kommende år på grundlag af de fremlagte budgetter.
7. Valg af bestyrelse samt en suppleant:
  - a) valg af formand (lige år)
  - b) valg af næstformand (ulige år)
  - c) valg af kasserer (ulige år)
  - d) valg af sekretær (lige år)
  - e) valg af suppleant (hvert år)
  - f) valg af revisor og revisorsuppleant
8. Eventuelt.

Forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være indgivet skriftligt til bestyrelsen senest 8 dage før generalforsamlingen.

Det reviderede regnskab, budget, herunder forslag fra bestyrelsen til fastsættelse af eventuelt aconto-varmebidrag, kontingent m.m. samt forslag fra bestyrelsen skal tilstilles medlemmerne samtidig med indkaldelsen til generalforsamling.

§ 10. Ekstraordinære generalforsamlinger indkaldes på samme måde som ordinære og afholdes så ofte, bestyrelsen finder det nødvendigt, eller efter skriftlig begæring fra mindst 25 stemmeberettigede.

Når en sådan begæring er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamling afholdes senest en måned efter begæringens modtagelse.

Foreningen vedtager med almindelig stemmeflerhed de på generalforsamlingen fremsatte forslag med bindende virkning for alle medlemmer, med mindre det eller de fremsatte forslag er eller vil blive økonomisk belastende for en enkelt eller enkelte medlemmer, der i så tilfælde har vetoret. Benyttes vetoet bortfalder forslaget. Vedtagelse af beslutninger, der går ud på forandringer i foreningens vedtægter, kræver, at mindst 75% stemmeberettigede er repræsenteret og stemmer for forslaget. Opnår et forslag ikke det til vedtagelse fornødne flertal, er forslaget bortfaldet, med mindre det vedtages på en derefter følgende ekstraordinær generalforsamling med mindst 75% af de repræsenterede medlemmer, jf. § 10, stk. 1.

§10 a. Ethvert medlem af foreningen er – hvor muligt – forpligtet til at oplyse en elektronisk postadresse (e-mail) til administrator og bestyrelsen. Et medlem bærer selv ansvaret for, at den oplyste e-mail adresse kan modtage digital post fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mail adresse, skal medlemmet give administrator og bestyrelsen besked herom. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondancen ikke kommer frem til medlemmet. Når foreningen har registreret en e-mail adresse på et medlem, er administrator og bestyrelsen berettiget til at kommunikere elektronisk med medlemmet og fremsende alle meddelelser, herunder indkaldelser til generalforsamlinger, referater fra generalforsamlinger, regnskaber, budgetter, forbrugsregnskaber, opkrævninger, påbud og påkrav af enhver art, inkassoskrivelser og varslinger, herunder f.eks. varsling om adgang til en lejlighed el.lign. elektronisk. Fremsendelse gælder også anden elektronisk fremsendelse f.eks. via e-boks, hjemmesideløsning eller lignende. Administrator og bestyrelsen kan i al korrespondance, både pr. post eller e-mail, henvise til, at eventuelle bilag (regnskaber, forslag, etc.) er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller anden tilgængelig elektronisk platform. Nævnte bilag anses derved at være indeholdt i forsendelsen. Dette gælder, uanset om der måtte være angivet andet i andre bestemmelser i nærværende vedtægt. Administrator og bestyrelsen er, uanset ovenstående bestemmelser, altid berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post. Nærværende bestemmelse har forrang for denne vedtægts øvrige bestemmelser vedrørende kommunikation mellem grundejerforeningen og dennes medlemmer.

§ 11. Til at lede foreningens daglige arbejde vælges en bestyrelse på 4 medlemmer for 2 år ad gangen; formand, næstformand, kasserer og sekretær dog således at formand ikke er på valg samme år som næstformand eller kasserer. Desuden vælges en suppleant, der er på valg årligt.

Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen afholder møde så ofte, som den finder det fornødent. Over forhandlingerne fører sekretæren en protokol, der underskrives af de fremmødte. Bestyrelsen træffer beslutning ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed kan bestyrelsen vælge at indkalde til ekstraordinær generalforsamling for en afgørelse. Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med denne vedtægt. Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af foreningens daglige drift.

§ 11 a. Har bestyrelsen truffet beslutning om en administrator, vælges denne hvert år på den ordinære generalforsamling. Genvalg kan finde sted.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på grundejerforeningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift og bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisorens kontrol.

§ 12. Bestyrelsen er berettiget til under ansvar overfor generalforsamlingen i fornødent omfang at engagere lønnet medhjælp, f.eks. forretningsfører, advokat, rådgivende ingeniør og landinspektør.

Det påhviler bestyrelsen at drage omsorg for evt. ansættelse af lønnet medhjælp til pasning af varmecentraler og vedligeholdelse og renholdelse af de under bebyggelsen hørende private veje, stier og fællesarealer.

Hvervet som bestyrelsesmedlem er ulønnet, dog kan der af generalforsamlingen, dersom det efter arbejdets karakter skønnes rimeligt, tillægges formanden, næstformanden, kassereren og sekretæren et mindre honorar.

Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af medlemmer uden for bestyrelsen, idet udvalgsformanden dog altid skal være et bestyrelsesmedlem. Et sådant udvalg har ikke besluttende myndighed.

§ 13. Kassereren modtager foreningens indtægter, der skal indsættes på en konto lydende på foreningens navn, og betaler de regninger, som er skriftligt godkendt af formanden. Kassereren fører en af bestyrelsen autoriseret kassebog samt en medlemsfortegnelse.

Den del af foreningens midler, der ikke umiddelbart skal bruges i den daglige drift, kan bestyrelsen indsætte på en bankkonto på indtil 1 års opsigelse for at opnå den bedst mulige forrentning.

§ 14. Foreningens regnskabsår går fra 1. juli til 30. juni. Det første regnskabsår går fra stiftelsen til den 30.06.1977.

Foreningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på den ordinære generalforsamling. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Senest den 15. august afgives regnskabet af kassereren til revisor, der derpå har at foretage revision og at afgive det reviderede regnskab med påtegning om revisionens foretagelse og eventuelle revisionsbemærkninger til foreningens bestyrelse inden den 15. september.

§ 15. Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

.....

Vedtaget af den ekstraordinære generalforsamling den 12. november 1979.

Revideret ved ekstraordinær generalforsamling den 7. marts 2010.

Revideret ved ekstraordinær generalforsamling den 11. december 2017.

## Afskrift af tinglyst deklARATION

2. TINGLYST DEKLARATION vedr.: matr. nr. 7 ki, 7 kk, 7 kl, 7 km, 7 kn, 7 ko, 7 kp, 7 kq, 7 kr, 7 ks, 7 kt, 7 ku, 7 kv, 7 kx, 7 ky, 7 kz, 7 k , 7 k , 7 la, 7 lb, 7 lc, 7 ld, 7 le, 7 lf, 7 lg, 7 lh, 7 li, 7 lk, 8 an, 8 ao, 8 ap, 8 aq, 8 ar, 8 as, 8 at, 8 au, 8 av, 8 ax, 8 ay af Mørdrup by, Egebæksvang sogn, samt matr. nr. 8 n og 7 eg af Mørdrup by, Egebæksvang sogn, og parceller udstykket fra sidstnævnte to matrikelnumre.

Undertegnede ejere af ejendomme matr. nr. 7 ki, 7 kk, 7 kl, 7 km, 7 kn, 7 ko, 7 kp, 7 kq, 7 kr, 7 ks, 7 kt, 7 ku, 7 kv, 7 kx, 7 ky, 7 kz, 7 k , 7 k , 7 la, 7 lb, 7 lc, 7 ld, 7 le, 7 lf, 7 lg, 7 lh, 7 li, 7 lk, 8 an, 8 ao, 8 ap, 8 aq, 8 ar, 8 as, 8 at, 8 au, 8 av, 8 ax, 8 ay af Mørdrup by, Egebæksvang sogn, samt matr. nr. 8 n og 7 eg af Mørdrup by, Egebæksvang sogn, og parceller udstykket fra sidstnævnte to matrikelnumre, pålægger herved disse følgende servitutter, forpligtende for os og efterfølgende ejere:

1. På området omfattet af samtlige anførte matrikelnumre tinglyses vedhæftede bebyggelsesplan - bilag 1. (*Ej medtaget i håndbog*)

Bebyggelsen må kun opføres med en placering og i et omfang, som vist på bilag nr. 1. De på bilag nr. 1 viste carporte må ikke inddrages til andet formål.

Matrikelkort med omr degr nser vedhæftes som bilag 4.

2. Ejendommene må kun benyttes til helårsbeboelse.

Der må ikke i ejendommen indrettes butik eller værksted af nogen art, ligesom det ikke er tilladt at drive børnehus, plejehus, pensionat, bev rning eller lignende virksomhed, ligesom der ej heller må foretages noget, der ved støv, røg, støj, rystelse eller ved sit udseende eller på anden måde er til gene for de omboende. Dog er det tilladt i beboelsesbygninger at indrette kontorer, konsultationsværelse, tegnestue eller lignende for sådanne erhverv, der almindeligt er knyttet til beboelseslejligheder, når dette kan ske, uden at bygningens beboelseskarakter derved ændres, og uden at det medfører ulemper for de omboende.

Tilladelse skal i hvert enkelt tilfælde indhentes hos kommunalbestyrelsen.

På et nærmere afgrænset areal ved jernbanen skal tåles anlæg af en børnehave, vuggestue eller anden fritidsinstitution efter myndighedernes krav.

3. Når den projekterede og af Helsingør Kommune godkendte bebyggelse er opført, må den ikke ved ombygning ændres, således at det udseende, som præger den samlede bebyggelse, ændres, jfr. bebyggelsesplanen - bilag 1 - samt vedhæftede tegninger udvisende snit og facader - bilag 2 a. til g, idet ejerne dog er berettigede til at montere loftsvinduer integreret i tagfladen dog under hensyntagen til den eksisterende arkitektur. Loftsvinduerne skal således placeres at de sættes i anden tagplader kke målt fra tagryggen. Der må maksimalt placeres to vinduer på henholdsvis husenes syd- og nordside. Det vil sige i alt fire loftsvinduer. Ligeledes er ejerne berettigede til at udskifte det nuværende vinduesparti i stueplan mod haven med vinduer/døre fra gulv til loft, dog under hensyntagen til den oprindelige arkitektur således at opdelingen i fire fag bevares. - Ej heller må facadernes farve ændres, og skal stedse holdes i umbragr n medmindre tilladelse er indhentet fra den påtaleberettigede. På grundene må der ikke opføres yderligere tilbygninger, skure eller lignende.

Den til parcellerne ved disses overtagelse etablerede adgang må ikke senere ændres uden samtykke fra den påtaleberettigede.

4. Den i skellet mellem rækkehuse opførte f llesmur er i henhold til byggemyndighedernes krav opført som brandmur, og det påhviler ejerne af husene stedse at vedligeholde disse mure i deres nuværende stand.

Udgifterne til brandmurens vedligeholdelse påhviler ejerne af de tilstødende ejendomme med halvdelen hver, medmindre opståede skader udelukkende skyldes den ene part, i hvilket tilfælde vedkommende alene skal afholde udgifterne.

5. I forbindelse med anlæg af de offentlige veje og stier, har kommunen ret til uden erstatning at lægge de nødvendige vejskrånninger ind på parcellerne.

De offentlige veje Mørdrupvej og Agnetevej er facadeløse, og fra de tilstødende parceller må der hverken være adgang for kørende eller gående trafik til vejen.

6. Som hegn mod veje, stier eller offentlige anlæg må kun anvendes hække eller andre levende hegn, evt. i forbindelse med stensætninger eller plantestemure. Hække og levende hegn skal plantes mindst 30 cm inden for skel mod vej eller sti, således at hegnet ikke dækker nogen del af vej- eller stiarealet.

Mellem de enkelte parceller og mellem parcellerne og sti- og fællesarealerne er ejerne pligtige at vedligeholde de hegn, som de nuværende ejere opretter. Ændring af hegn må kun finde sted efter tilladelse fra den påtaleberettigede, idet dog hække kan suppleres med trådhegn eller hegn af samme karakter, som forefindes ved 1. salg af ejendommen.

Hegn og have skal holdes i sømmelig stand, således at naboer ikke generes af ukrudtsfrø og lignende eller anden for bebyggelsen skæmmende beplantning.

Den største højde af hegn må ikke overstige 1,80 meter.

Der må ikke på parcellerne findes beplantninger, der efter den påtaleberettigedes skøn ved skygge eller uhæmmet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne.

7. Ingen bygning må placeres nærmere skel mod Mørdrupvej end 2,5 meter, nærmere skel mod Agnetevej end 5 meter.

Beboelsesbygninger må ikke placeres nærmere skel mod stier eller offentlige anlæg end 2,5 meter.

8. Ud for hver parcel reserveres der på et 5 meter bredt fællesareal plads til to biler.

På det således reserverede areal, jf. bilag 1 og tegning udvisende carport - bilag 3 (*opbevares ved formanden*) - er den pågældende ejer berettiget til for egen regning at opføre en dobbelt carport, dog kun i overensstemmelse med foreliggende tegninger, således som disse bliver godkendt af Helsingør Kommunes bygningsinspektorat.

Parkering af personautomobiler må alene foregå på de på fællesarealerne projekterede parkeringspladser.

Enhver varig parkering, såsom anbringelse af lastvogne samt varevogne på gule plader m.v. på de enkelte parceller, på vejene og på fællesarealerne er forbudt.

Matr. nr. 8 ø skal have adgang til vej nr. 2 på samme vilkår, som de øvrige grundejere.

9. Den til enhver tid værende ejer af parceller inden for deklaraionsområdet skal være medlem af en grundejerforening.

Der stiftes en grundejerforening omfattende 98 parceller udstykket fra matr. nr. 8 n og delvis fra matr. nr. 7 eg med tilhørende fællesarealer og en grundejerforening omfattende fornævnte 38 parceller med tilhørende fællesarealer.

Fællesarealerne overdrages efter endt udstykning til den pågældende grundejerforening ved dennes bestyrelse.

Grundejerforeningernes vedtægter skal udformes eller godkendes af Byggeselskabet af 5. maj 1966, Store Kongensgade 49, 1264 København K.

Ejeren er pligtig at betale kontingent til foreningen og herunder deltage i

udgifterne til vedligeholdelse, renholdelse, snerydning m.v. af områdets tilkørselsveje, veje, stier, fællesarealer m.v., materiel hertil og andre fællesudgifter, herunder udgifter forbundet med vedligeholdelse, renholdelse og drift af alle fælles forsynings- og afløbsledninger, det være sig vand-, kloak-, og elledninger herunder tillige foreningens pligtmæssige drift af vej- og stibelysning, varmtvandsledninger, materiel hertil, alt i det omfang udgifterne ikke bæres af offentlige myndigheder, NESAs eller lignende institutioner, eller udgifter hertil ikke er pålagt eller pålægges den enkelte parcelejer af de offentlige, NESAs eller lignende institutioner.

Grundejerforeningen er pligtig at overtage ethvert vejbidrag, som ved udvidelse eller lignende af de allerede eksisterende veje måtte blive pålagt en eller flere parceller inden for foreningens område.

Til sikkerhed for samtlige foranstående udgifters betaling vil nærværende deklaration tillige være at tinglyse pantstiftende til fordel for grundejerforeningen for et beløb på indtil kr. 2.000,00 i hver af parcellerne og af hver af de under udstykningen værende parceller.

Panteretten respekterer i hver ejendom prioritering med offentlige midler, sparekassamidler og reallånefondsmidler med eller uden kaution samt private midler, derunder sælgerprioriteter udstedt i forbindelse med bygherrens salg af ejendommene, alt til forhøjet rente, og uden yderligere påtegning.

Udstederen af nærværende deklaration er i øvrigt berettiget til at meddele deklarationen enhver respektpåtegning for byggelån m.v. og andre byrder og behæftelser i forbindelse med ejendommens opførelse.

Den nuværende ejer af de ikke afhændede parceller er ikke pligtig at være medlem af grundejerforeningen.

For så vidt angår de ejendommen påhvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

10. Ejeren skal renholde, snerydde og gruse arealer med fast belægning på sti ud for den pågældende parcel. Renholdelse, vedligeholdelse, snerydning m.v. af områdets tilkørselsveje, vej- og stianlæg, fællesarealer m.v. udføres af grundejerforeningen på medlemmernes vegne.

De i bebyggelsen udlagte fællesarealer og fællesanlæg skal vedligeholdes i den af de nuværende ejere anlagte stand og udformning, som kun må ændres med den påtaleberettigedes samtykke.

11. Alle fælles forsynings- og afløbsledninger, det være sig vand-, kloak- og elledninger, herunder vejbelysningsledninger, skal tilhøre grundejerforeningen, medmindre de nævnte anlæg tilhører eller senere overtages af offentlige myndigheder, NESAs eller lignende institutioner, og i øvrigt uanset om de er placeret på eller i veje, stier, fællesarealer eller hos de enkelte parcelejere.

Vedligeholdelse af samtlige foran opregnede ledninger påhviler dem, der i henhold til det foran bestemte er ejere af ledningerne.

Større planter eller lignende må intet steds anbringes så nær ved de ovennævnte ledninger, at de gennem deres vækst kan befrygtes, at ville skade ledningsanlæggene eller vanskeliggøre og fordyre reparationer af ledningerne. Der må således ikke plantes træer og buske med dybtgående rødder eller opsættes dybere parallelløbende hegn nærmere end 2,5 meter fra offentlige vandledninger.

Såfremt sådan beplantning foretages, kan den af grundejerforeningen eller ledningsejeren fordres fjernet. De af grundejerforeningen eller af de fornævnte offentlige myndigheder eller institutioner bemyndigede teknikere og hjælpere skal til enhver tid have adgang for vedligeholdelse og renholdelse af samtlige ledninger, uanset hvem disse tilhører, eller hvor de findes, når det måtte være påkrævet. Såfremt opgravning eller lignende af ledningerne er nødvendig for kontrol eller reparation skal forsvarlig efterreparation foretages og bekostes af den, der i henhold til det foran bestemte er ejer af ledningerne.

12. De til enhver tid værende ejere af de 98 parceller, hvori matr. nr. 8 n og en del af matr. nr. 7 eg Mørdrup by, Egebæksvang sogn, udstykses, er pligtige og berettigede til at lade deres ejendomme forsyning med varme og varmt vand ske gennem de for de pågældende ejendomme indrettede fælles varmecentraler. Udgifterne ved driften af varmecentralerne - herunder brændselsudgifter, eventuelt varmemesterløn, vand- og strømforbrug, vedligeholdelse, forsikringer og udfærdigelse af varmeregnskab - fordeles med 1/98 pr. ejendom.

13. Påtaleretten i henhold til foranstående deklaration tilkommer Helsingør Kommune og de i § 9 nævnte grundejerforeninger, dog tilkommer påtaleretten Byggeselskabet af 5. maj 1966 A/S, indtil dette selskab har solgt de pågældende ejendomme.

### 3. GENERALFORSAMLING

#### 3.1 BESTYRELSENS SAMMENSÆTNING SAMT VALG AF MEDLEMMER

Der henvises til referat fra seneste generalforsamling.

#### 3.2. ORGANISATION

Foreningens daglige drift, herunder drift og vedligeholdelse af varmecentraler, fælles antenneanlæg og øvrige fælles faciliteter varetages af en bestyrelse på tre medlemmer.

Bestyrelsen vælges for en periode af 2 år, genvalg kan finde sted. I ulige årstal vælges næstformand og kasserer og i lige årstal vælges formanden og sekretæren.

Bestyrelsen kan efter behov nedsætte arbejdsgrupper eller udvalg til løsning af afgrænsede opgaver. Hvervet som formand for nedsatte grupper og udvalg skal varetages af et medlem af bestyrelsen.

Arbejdsgrupper og udvalg kan ikke selvstændigt træffe beslutninger på foreningens vegne, men kan indstille til løsningsforslag til bestyrelsens godkendelse.

### 4. DIVERSE REFERATER

#### 4.1 REFERAT AF GENERALFORSAMLING

(Her kan indsættes referater efter ønske)

#### 4.2. ÅRSREGNSKAB

(Her kan indsættes regnskaber efter ønske)

### 5. PRAKTISKE RÅD OG VINK

#### 5.1 VARMEBIDRAG OG KONTINGENT

Indtil videre betales a conto varme- og vand bidrag samt kontingent til foreningen 10 gange årligt. Sidste rettidige indbetalingsdag er den 1. i betalingsmåneden og betales forud. Dette opkræves via PBS til grundejerforeningen.

Brunata står for opkrævningen af varme- og vandbidrag på vegne af grundejerforeningen.

Der skal ikke betales varme- og vandbidrag samt kontingent den 1. juni og den 1. december.

Størrelsen af varme- og vandbidrag samt kontingent fastsættes af den ordinære generalforsamling. I.h.t. vedtagelsen på den ordinære generalforsamling i 1979 vil der, fra den 1. juli 1980 sammen med varmebidrag og kontingent, blive opkrævet kr. 0,00 pr. måned (10 gange pr. år) til foreningsreserven.

På den ordinære generalforsamling den 1. oktober 1979 blev det endvidere godkendt, at der i tilfælde af restance anvendes følgende procedure:

### 1. gangs restance:

Det pågældende medlem tilsendes en påmindelse om, at varmebidrag og kontingent ikke er modtaget. Betaling skal ske senest 8 dage efter, at påmindelsen er modtaget.

### 2. gangs restance inden for kortere tid (1 år):

Det pågældende medlem tilsendes en rykkerskrivelse med henvisning til sidst fremsendte påmindelse. Varmebidrag og kontingent skal være betalt senest 8 dage efter rykkerens modtagelse.

Efterfølgende gange:

Bestyrelsen kan foranledige, at der uden yderligere varsel og rykkerskrivelser foretages afbrydelse af tilførelsen af varme og varmt vand.

Genåbning vil ikke finde sted, før det skyldige beløb med tillæg af genåbningsgebyr er betalt.

### 5.2 VARMESVIGT

Samtlige huse i foreningen forsynes med varme og varmt vand fra de tre fælles varmecentraler. Den daglige drift af varmecentralerne er af bestyrelsen overdraget til varmecentralgruppen, til hvem henvendelse bedes rettet, hvis forsyningen svigter, idet det dog henstilles til, at medlemmerne først undersøger, om der på den pågældende varmecentraldør er opsat en seddel, der fortæller, at problemet er ved at blive løst, eller der er skrevet på grundejerforeningens Facebook gruppe.

(Se også kapitel 7 "Varmecentralgruppen" her i bogen.)

### 5.3 FÆLLESANTENNE

Der kan tilsluttes stofa tv men der er ingen tilslutnings pligt.

### 5.4 FÆLLESSTIGE

Til fælles afbenyttelse for foreningens medlemmer, er ophængt en 12 m lang stige på gavlen af Lonevej 15. Stigen er fastlåst, og nøglen kan lånes hos et medlem af bestyrelsen.

### 5.5 BEBYGGELSENS UDVENDIGE VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsen påhviler den enkelte grundejer.

For at bebyggelsen fortsat kan fremtræde som en helhed henstilles det, at medlemmerne behandler det udvendige træværk (gavle, udhuse og træhegn) med et træimprægneringsmiddel i umbragrøn i henhold til den eksisterende standard.

### 5.6 FÆLLESAREALERNES VEDLIGEHOLDELSE

#### Græsslåning

Græsslåning bliver udført af udvalgte beboere i grundejerforeningen med udstyr stillet til rådighed af grundejerforeningen, for at holde omkostningerne ved fællesarealerne på lavest mulige niveau

#### Arbejdsdage

2 gange årligt arrangeres arbejdsdage. På disse dage udføres øvrige vedligeholdelsesarbejder på fællesarealerne. Normalt vil disse arbejdsdage være den første søndag i henholdsvis maj og oktober. Arbejdsdagene er et vigtigt bidrag til at holde fællesudgifterne nede, da det eneste alternativ er at betale sig fra den fælles vedligeholdelse og oprydning på fællesarealerne. Bestyrelsen opfordrer derfor til, at alle grundejere deltager i mindst én arbejdsdag om året.

### 5.7 KLOAKLEDNINGER

Vedligeholdelse - herunder rensning af den del af kloakledningssystemet, der

fungerer som fællesledninger, påhviler grundejerforeningen. I tilfælde af problemer med afløbsforholdene rettes henvendelse til bestyrelsen, der herefter foranlediger de nødvendige foranstaltninger iværksat.

Vedligeholdelse og rensning af kloakledningen fra det enkelte hus ud til fællesledningen, påhviler den enkelte ejer.

#### 5.8 UDLEJNING AF HUSE

Enhver form for udlejning af husene, er grundejerforeningen uvedkommende.

Indbetaling af vand- og varmebidrag, kontingent, bidrag til foreningsreserven eller lignende, SKAL - uanset et hus er udlejet - foretages af ejeren.

I tilfælde af udlejning af et hus, bedes husejeren oplyse sin adresse til grundejerforeningen.

#### 5.9 FORHOLD VED FRAFLYTNING

Meddelelse om ejerskifte, skal i henhold til vedtægternes § 3 sendes til foreningen, senest 14 dage efter handelens indgåelse.

Refusionsopgørelse mellem sælger og køber er grundejerforeningen uvedkommende. Ligeledes er evt. aftale mellem sælger og køber om deling af varmeregnskabet m.m. foreningen uvedkommende.

Når varmeregnskabet er godkendt på den årlige generalforsamling, vil tilbagebetaling h.h.v. opkrævning af ekstra varmebidrag, blive sendt til den, der ejer ejendommen på tilbagebetalings- eller opkrævningstidspunktet.

#### 5.10 HUSDYR

Grundejerforeningen henstiller til, at hundeejere benytter de dertil fremstillede poser til at fjerne hundenes efterladenskaber.

Det henstilles, at de familier, der har katte, sørger for, at disse ikke er til gene for de øvrige beboere.

#### 5.11 RENHOLDELSE OG SNERYDNING

Indtil videre sker renholdelse og snerydning af boligvejene og Nirvanastien ved grundejernes egen foranstaltning ud til midten af vejen ud for den enkelte grundejers ejendom. Stierne imellem blokkene parallelt med vejene, skal renholdes og ryddes for sne af de medlemmer, hvis grund støder op til den respektive sti. I denne forbindelse henledes opmærksomheden på, at renovationsarbejderne har lov til at untlade tømning af affaldsposerne, hvis stier og veje ikke er ryddet for sne og is. Ligeledes kan posten untlade at levere post til grundejere, som ikke har sørget for snerydning ud for egen ejendom. De nærmere regler for snerydning i Helsingør Kommune kan findes på Helsingør Kommunes hjemmeside. Der er ikke pligt for grundejerforeningen til at rydde stierne på fællesarealerne op mod banen for sne. Området betragtes som privat, og uvedkommendes færdsel sker på egen risiko uden ansvar for grundejerforeningen eller kommunen.

#### 5.12 AFFALD

Aflæsning af enhver art af affald (også overskudsjord) er forbudt på grundejerforeningens fællesarealer. Det er heller ikke tilladt den enkelte grundejer at benytte de containere til haveaffald, som stilles op på de fælles arbejdsdage, til at skille sig af med haveaffald eller andet.

Foreningen henviser til den kommunale renovationsordning samt Helsingør Kommunes losseplads i Skibstrup.

Det henstilles, at storskrald tidligst stilles ud dagen før afhentningsdatoen. Det påhviler medlemmerne - efter at storskrald (og haveaffald) er afhentet - at fjerne det affald, der evt. ligger tilbage.

#### 5.13 ROTTEBEKÆMPELSE

Såfremt et medlem konstaterer spor efter rotter, er der pligt til omgående henvendelse til Helsingør kommunes skadedyrsbekæmper. Kommunens

assistance i forbindelse med udryddelse af rotter er gratis.  
Samtlige medlemmer anmodes om at undlade at lægge fuglefoder m.v. ud på jorden, sikre at lågene til affaldssækkene altid er forsvarligt lukkede, samt at alt spiseligt (grøntsager, græsfrø, blomsterløg o.l.) ikke opbevares i udhusene.

#### 5.14 RENSNING AF TAGRENDER

Det påhviler det enkelte medlem hvert år i april og oktober, at foretage rensning af tagrenderne på eget hus. Stigerne forefindes - se afsnit 5.4 her i bogen. Opmærksomheden henledes på, at de i nedløbsrørene indsatte rottesikringer ikke må fjernes.

#### 5.15 ALARMSYSTEM FOR GASUDSLIP

Der er på gavlene af de tre huse, der ligger over de tre varmecentraler, opsat alarmklokker. Hvis der sker udslip af gas i en fyrkælder, vil klokken begynde at ringe, og samtidig afbrydes såvel gas- som eltilførslen til den pågældende fyrkælder, således at der ikke opstår risiko for eksplosion. For hurtigst muligt at få fejlen fundet og få fyret startet på ny, bedes medlemmerne - så snart en klokke begynder at ringe - straks kontakte et medlem af varmecentralgruppen eller bestyrelsen. Den nødvendige ekspertise vil herefter blive tilkaldt. Se også afsnit 7 "Varmecentralgruppen" samt afsnit 8 Vandgruppen her i bogen.

#### 5.16 EJERSKIFTE MEDDELELSE

I forbindelse med ejerskifte bedes ejeren meddele dette skriftligt til bestyrelsen, således at varmebidrag m.v. kan opkræves rettidigt og af den rette ejer. Nedenstående skabelon bedes benyttet:

#### MEDDELELSE OM EJERSKIFTE

Til Bestyrelsen for Grundejerforeningen Nirvanaparken

Undertegnede [NAVN OG ADRESSE] meddeler herved at have solgt nævnte ejendom pr.[DATO] til ny [NY EJERS NAVN]

### 6. FACEBOOK GRUPPEN NIRVANAPARKEN

#### 6.1 FORMÅL

Formålet med Facebook gruppen Nirvanaparken er at skabe et kommunikationsmiddel for beboerne og bestyrelsen i Nirvanaparken. Facebook gruppen benyttes efter behov til informationsudveksling i mellem beboerne. Bestyrelsen kan også benytte Facebook gruppen til at minde om eksempelvis arbejdsdage samt generalforsamling.

Information om arbejdsdage, generalforsamling samt andre vigtige informationer omdeles altid i postkasserne.

Information af blivende værdi vil blive optaget i grundejerforeningens håndbog.

### 7. VARMECENTRALGRUPPEN

#### 7.1. FORMÅL

Varmecentralgruppen er sammensat af et antal af foreningens medlemmer, der har indsiget i forhold omkring centralvarmeanlæg med videre. Varmecentralgruppen har ikke besluttende myndighed, men kan komme med indstillinger til bestyrelsen, om blandt andet:

Hvordan den daglige drift af varmecentralerne tilrettelægges,

- hvilke foranstaltninger der bør iværksættes for at holde omkostningerne ved driften af varmecentralerne, på et så lavt niveau som muligt, og

- hvilke foranstaltninger der bør gennemføres for at forlænge levetiden af varmecentralanlæg og ledningsnet.

## 7.2 VARMEGRUPPENS SAMMENSÆTNING OG HENVENDELSE.

Se referat fra seneste generalforsamling.

## 8. VANDGRUPPEN

### 8.1. FORMÅL

Vandgruppen er sammensat af et antal af foreningens medlemmer, der har indsigt i forhold omkring kloakker med videre. Vandgruppen har ikke besluttende myndighed, men kan komme med indstillinger til bestyrelsen, om blandt andet:

- hvilke foranstaltninger der bør iværksættes for at holde omkostningerne ved driften af kloakkerne på et så lavt niveau som muligt, og
- hvilke foranstaltninger, der bør gennemføres for at sikre kloaknet, højt grundvandsspejl m.m.

## 8.2 VANDGRUPPENS SAMMENSÆTNING OG HENVENDELSE.

Se referat fra seneste generalforsamling.