

# Åtoftens grundejerforening

## Deklaration tinglyst den 11. marts 1966

Omformateret afskrift af deklARATIONEN med tilføjelse af stk.-numrering og med udeladelse af en række påtegninger. Om afskrift af deklARATIONEN incl. påtegninger henvises til husets dokumenter.

### DEKLARATION

I/S Nivå gårdhuse, Strandgade 51, Helsingør, pålægger herved ejendommene matr. nr. 1 bs, 1 bv, 1 bz - 1 bø, 1 ca - 1 cø, og 1 da - 1 de Nivågård By, Karlebo Sogn, følgende servitutbestemmelser:

1.

### OMRÅDE

Deklarationen omfatter ovennævnte selvstændigt matrikulerede ejendomme med derpå opførte gårdhuse eller under opførelse værende gårdhuse, og de ejendomme, der udstykkes fra matr. nr. 1 bv Nivågård By, Karlebo Sogn, såvel som alle til bebyggelsen hørende friarealer, parkeringspladser, veje, stræder og torve.

2.

### GRUNDEJERFORENING

Stk. 1. Samtlige ejere af ejendomme, der omfattes af nærværende deklARATION, er pligtige at være medlemmer af en grundejerforening, der skal stiftes på anfordring fra Karlebo sogneråd eller I/S Nivå Gårdhuse, der skal forestå stiftelsen af foreningen.

Stk. 2. Vedtægterne skal godkendes af Karlebo sogneråd.

Stk. 3. Grundejerforeningens navn skal være "Nivå Gårdhuses grundejerforening".

Stk. 4. Vedtægterne skal indeholde hjemmel til at påligne og opkræve kontingent hos de enkelte grundejere af en sådan størrelse, at forenin-

gen altid er i stand til bestride foreningens opgaver og afholde de dermed forbundne udgifter

Stk. 5. Foreningens opgave skal hovedsagelig være at varetage grundejernes interesser i en fælles administration af alle fælles anlæg, herunder varmecentral, vedligeholdelse af fælles anlæg, ledninger m.v.

Stk. 6. Grundejerne er pligtige at tilslutte sig den kommunale renovationsordning. Grundejerforeningen skal forestå indsamling af fyldte papirssække i hvert enkelt hus og anbringe disse i specielt hertil indrettet rum i varmecentralen, hvorfra de fyldte søkke afhentes samlet af den kommunale renovationsvognmand.

Stk. 7. Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse og renholdelse, herunder grusning i glat føre, samt rydning for sne af parkeringspladser, veje, stræder og torve. Grundejerforeningen skal endvidere forestå renholdelse og vedligeholdelse af friarealer, herunder eventuelle legepladser med redskaber.

Stk. 8. Grundejerforeningen skal endvidere, eventuelt efter forhandling med NESAs, forestå vedligeholdelse af belysning på parkeringspladser, veje, stræder og torve. Strømforsøg til den pågældende belysning betales af kommunen.

Stk. 9. Grundejerforeningen skal forestå driften af den til bebyggelsen hørende varmecentral med alle dertil hørende anlæg. Foruden de af nærværende deklARATION omfattede ejendomme, der er pligtige at aftage hele forbruget af varme og varmt vand fra varmecentralen, er grundejerforeningen forpligtet til at levere varme og varmt vand til Dyssegårdens børnehaven til samme eenhedspris som de øvrige aftagere af varme og varmt vand. Den samlede udgift, der skal fordeles på forbrugerne skal omfatte såvel udgifterne til brændsel forbrugt i varmeperioden som drift af de nødvendige pumper, ventilatorer, stokere og automatic, samt udgifterne til varmemester, varmeingeniør og udfærdigelse af varmeregnskab m.v. Endvidere skal i varmeregnskabet medtages samtlige reparations- og fornyelsesudgifter i det omfang, disse udgifter ikke dækkes af tidligere foretagne henlæggelser, i hvilken forbindelse bemærkes, at der i varmeregnskabet skal medtages de fornødne beløb til

afskrivninger på anlægget med tilhørende kedel-anlæg, installationer, hovedledninger og kanaler m.v. efter sædvanlige regnskabsmæssige principper, hvorved bemærkes, at varmecentralen med de til denne hørende ledningsanlæg m.v. er etableret med henblik på at skaffe forbrugerne billigst mulig varme og varmt vand, således at varmecentralen ikke skal give noget forretningsmæssigt overskud til ejerne.

Stk. 10. De nuværende ejere er berettiget til at give møde på de af grundejerforeningen afholdte generalforsamlinger, men er ikke pligtige at være medlemmer af foreningen.

Stk. 11. Grundejerforeningen respekterer den med olieleverandøren indgåede kontrakt om levering af olie til varmecentralen, hvorved bemærkes, at olietanken er lånetank.

3.

### LEDNINGER

I det omfang kloakledninger, vandledninger, telefonledninger og fjernsynsantenneledninger er fælles for to eller flere ejendomme, skal de pågældende anlæg henligge uforstyrrede, og der må ikke på ejendommen, hvorpå anlæggene er beliggende, foretages nogen foranstaltning, der kan være til hindring eller skade for eftersyn, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder. Vedligeholdelsen af sådanne fælles anlæg påhviler de ejendomme i fællesskab, der har nytte af anlæggene. Fællesledningerne er angivet på vedhæftede plan.

4.

### TAGRENDER OG NEDLØB

Stk. 1. Vedligeholdelse af tagrender og nedløb, der ligger på naboejendomme, skal vedligeholdes af den ejer, der har de pågældende tagrender og nedløb på sit matr. nr.

Stk. 2. Tagrender og nedløb, der vender mod fællesarealer, stræder og veje m.v. skal vedligeholdes af den ejer, på hvis hus tagrenderne og nedløbene er opsat.

Stk. 3. Efter vedtagelse på en generalforsamling i grundejerforeningen skal det dog kunne aftales, at vedligeholdelse af alle tagrender og nedløb skal forestås af grundejerforeningen.

5.

### EJENDOMSRET TIL FÆLLESAREALER OG FÆLLESANLÆG

På anfordring er grundejerforeningen pligtig at tage skøde på samtlige friarealer, pladser, veje, stræder og torve og alle derpå værende indretninger, som de nuværende ejere overdrager vederlagsfrit til grundejerforeningen, senest når hele det areal, der omfattes af nærværende deklaration er fuldt udbygget.

6.

### PÅTALERET

Påtaleberettiget vedrørende nærværende deklaration er

- a. Karlebo sogneråd,
- b. I/S Nivå Gårdhuse, så længe selskabet ejer nogen ejendom, der er omfattet af nærværende deklaration,
- c. Grundejerforeningen.

Karlebo sogneråd fortolker i tvivlstilfælde alene med bindende virkning for såvel grundejerforeningen som den enkelte grundejer deklarationens bestemmelser.

7.

### SERVITUT OG PANT

Stk. 1. Til sikring af vedligeholdelse af fælles ledninger, veje, parkeringspladser, stræder, torve samt friområder herunder eventuelle legepladser med redskaber, såvel som til sikring af den enkelte grundejers forpligtelser overfor grundejerforeningen, begæres nærværende deklaration foruden i sin egenskab af servitut tillige lyst pantstiftende for kr. 2.500,- på hver af ejendommene matr. nr. 1bz – 1bø, 1ca – 1cø, 1da – 1de alle Nivågård By, Karlebo Sogn, og på hver af de parceller, der måtte blive udstykket fra matr. nr. 1by Nivågård By, Karlebo Sogn.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal have ret til at gøre panteretten gældende overfor hver enkelt ejer og ethvert tilgodehavende, foreningen måtte have hos den enkelte ejer.

Stk. 3. Endvidere skal Karlebo sogneråd have ret til at gøre panteretten direkte gældende gældende overfor de enkelte grundejere, og forud for grundejerforeningen, uanset hvad grundejeren på det pågældende tidspunkt måtte skyldes til foreningen.

8.

#### RESPEKTBESTEMMELSER OG STEMPEL

Nærværende deklaration respekterer alle på ejendommene nu tinglyste hæftelser, servitutter og andre byrder, hvorom henvises til ejendommens blad i tingbogen. Deklarationen respekterer endvidere alle lån af offentlige midler eller sparekassemidler og 3. prioritetslån i Realkreditinstitution eller sparekasse, herunder forsikringsgaranteret tillægslån og kontantlån med bestemmelse om særlig infrielsesmåde samt pantebreve til I/S Nivå Gårdhuse.

Idet nærværende deklaration forventes at komme til at omfatte i alt 126 ejendomme, beregnes stemplet til nærværende dokument således:

deklarationsstempel	kr.	4,00
stempel for pant beregnet af		
126 x kr. 2.500,00	kr.	1.260,00
tilsammen	kr.	1.264,00

Helsingør, den 3. november 1965  
I/S Nivå Gårdhuse

( En række påtegninger er her udeladt)

Indført i dagbogen for retten i Hørsholm den  
11. 3. 1966.

LYST