

## Vedtægter for Regnvandslavet Ammendrup Park Syd.

### 1. Regnvandslavet navn, hjemsted og baggrund

- 1.1 Regnvandslavets navn er "Regnvandslavet Ammendrup Park Syd" herefter benævnt Regnvandslavet.
- 1.2 Regnvandslavets hjemsted er Gribskov Kommune.
- 1.3 Enhver tvist, herunder om forståelse, ændring eller fortolkning af denne vedtægt, afgøres endeligt ved de civile domstole med Retten i Hillerød som værneting.
- 1.4 Regnvandslavet oprettes i forbindelse med udstykning af matr.nr. 13 Ammendrup By, Helsingør i overensstemmelse med *Lokalplan 511.04 for boliger på Agergårdsvej 5 syd for Helsingør*.

### 2. Område og medlemskab

- 2.1 Regnvandslavet geografiske område er matr.nr. 13 Ammendrup By, Helsingør og parceller heraf. Matr.nr. 13 Ammendrup By, Helsingør er identisk med området omfattet af *Lokalplan 511.04 for boliger på Agergårdsvej 5 syd for Helsingør* og fremgår af vedhæftede rids.
- 2.2 Regnvandslavet medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de ejendomme, der ligger inden for lavets geografiske område.

### 3. Regnvandslavets formål og forpligtigelse, herunder drift og vedligeholdelse 2021-06-21 nr. 1393

- 3.1. Regnvandslavet har til formål at forestå funktion som fælles regnvandslav, jf. bekendtgørelse om spildevandstilladelser m.v. efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 og 4 (BKE nr. 1393 af 21/06/2021). Regnvandslavet skal sikre, at de medlemspligtige ejendomme overholder den samlede tilladte udledning til offentlig kloaksystem på maksimalt 1 l/s.
- 3.2 Regnvandslavet skal således drive og vedligeholde et fællesprivat regnvandsanlæg anlagt for Regnvandslavets medlemmer med henblik på enten nedsivning og/eller forsinkelse af regnvandet inden udledning til offentlig kloaksystem. Udformning af og driftsinstruks for det fælles regnvandsanlæg udarbejdes i forbindelse med byggemodningen af regnvandslavets område. Driftsinstruksen for lavets anlæg skal indeholde kopi af de i medfør af miljøbeskyttelsesloven udstedte tilladelser til nedsivning og udledning.
- 3.3. Regnvandslavet er forpligtiget til at modtage regnvand fra alle ejendomme inden for lavets område. Forpligtigelsen gælder fra de i driftsinstruksen fastlagte tilslutningspunkter til den enkelte ejendom.
- 3.4. Hvis afledningskapaciteten fra en ejendom ændres, så det medfører en større mængde vand fra ejendommen end forudsat ved etablering af det fælles regnvandsanlæg, kan Regnvandslavet påbyde ejeren af den pågældende ejendom at etablere en forsinkelse af regnvandet inden for den pågældende ejendom.

3.5. Regnvandslavet er til enhver tid berettiget til at foretage nødvendige reparationer og er i den forbindelse berettiget til i nødvendigt omfang at færdes på private grunde i området.

3.5 Regnvandslavet skal til enhver tid opfylde vilkår i gældende tilladelser til nedsivning og udledning af regnvand i overensstemmelse med miljøbeskyttelsesloven og regler udstedt i medfør heraf. I det omfang lovgivningen i øvrigt fastsætter regler med betydning for Regnvandslavets arbejde, skal Regnvandslavet sikre overholdelsen heraf.

#### **4. Medlemmernes forhold til Regnvandslavet**

4.1. De til enhver tid værende ejere af ejendomme inden for Regnvandslavets område har jf. punkt 2.2 pligt til at være medlem af lavet.

4.2 Medlemspligten indtræder ved overtagelsen af ejendommen. En ny ejer kan dog først udøve sin stemmeret, når Regnvandslavet har modtaget underretning om ejerskiftet.

4.3 Hvert medlem er efter generalforsamlingens beslutning herom forpligtet til at betale kontingent.

4.4 Såfremt et medlem af Regnvandslavet overdrager sin ejendom, er man fra overtagelsesdagen ophørt at være medlem af Regnvandslavet og kan intet krav rette mod dennes eventuelle formue.

4.5 Den nye ejer indtræder med den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Regnvandslavet, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for restancer over for Regnvandslavet indtil, at den ny ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne, samt skøde er endeligt tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

4.6 Både den tidligere og den ny ejer er pligtige til at anmelde ejerskiftet til bestyrelsen og oplyse den ny ejers navn, bopæl og kontaktoplysninger samt ejendommens matrikelbetegnelse.

#### **5. Fordelingstal**

5.1. Fordelingstallet angiver den relative størrelse af det enkelte medlems andel af Regnvandslavets rettigheder og har navnlig betydning ved fordeling af udgifter og for stemmeretten.

5.2. I henhold til Lokalplan 511.04 kan der opføres/udstykes i alt 36 boliger inden for foreningens område. Da de medlemspligtige ejendomme kan benyttes på en ensartet måde til tæt/lav boligformål fastsættes fordelingstallet for den enkelte ejendom til 1 andel pr. bolig på den respektive ejendom. Såfremt en udstykning gennemføres, således den enkelte bolig udstykes som selvstændig ejendom, vil fordelingstallet for den enkelte ejendom således være 1/36.

#### **6. Generalforsamling**

6.1. Generalforsamlingen er Regnvandslavets øverste myndighed.

6.2. Regnvandslavets generalforsamling afholdes i Gribskov Kommune.

6.2. Hvis såfremt en fysisk generalforsamling ikke kan afholdes som følge af force majeure, herunder ved myndighedspåbud, kan bestyrelsen beslutte, at der udelukkende afholdes en digital generalforsamling.

Beslutningen fastsætter de nærmere krav til de digitale systemer og medier, der skal anvendes i forbindelse med den digitale generalforsamling, men bestyrelsen skal ved en digital generalforsamling sikre, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis, herunder at vedtægternes øvrige bestemmelser om generalforsamlingens afvikling iagttages. Det anvendte system skal være indrettet på en sådan måde, at der sikres betryggende deltagelse og afvikling under hensyntagen til medlemmernes ret til at ytre sig og stemme på generalforsamlingen.

Bestyrelsen skal gøre foreningens medlemmer bekendt med, at der afholdes en digital generalforsamling i forbindelse med indkaldelse til generalforsamlingen. Bestyrelsen skal samtidig oplyse foreningens medlemmer om, hvordan digitale systemer skal anvendes i forbindelse med generalforsamlingen. Foreningens medlemmer skal ligeledes oplyses om, hvordan de tilmelder sig den digitale generalforsamling, og hvordan de kan finde oplysninger om fremgangsmåden ved generalforsamlingen.

Det digitale system skal på pålidelig måde kunne fastslå, hvem der deltager i generalforsamlingen, således der undgås uvedkommendes deltagelse. Systemet skal ligeledes sikre muligheden for hemmelig afstemning.

#### 6.4. Dagsorden:

Ordinær generalforsamling afholdes én gang årligt i første kvartal med følgende punkter på dagsordenen:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Formandens beretning om det forløbne år samt godkendelse heraf.
- 3) Forelæggelse af revideret regnskab samt godkendelse heraf.
- 4) Godkendelse af budget for det kommende regnskabsår samt fastsættelse af kontingent indtil næste ordinære generalforsamling.
- 5) Forslag fra bestyrelse og/eller medlemmer.
- 6) Valg til bestyrelse samt af suppleant.
- 7) Valg af revisor og revisorsuppleant.
- 8) Eventuelt.

6.5. Ordinær generalforsamling skal indkaldes med mindst 3 ugers varsel ved meddelelse til Regnvandslavets medlemmer jf. bestemmelserne om kommunikation i vedtægternes afsnit 12.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

6.6. Forslag fra medlemmerne, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes skriftligt til bestyrelsen senest 14 dage før generalforsamlingen. Forslaget skal af bestyrelsen udsendes til medlemmerne senest 7 dage inden generalforsamlingen. Under eventuelt kan der ikke sættes forslag under afstemning.

6.7. Bestyrelsen kan når som helst indkalde til ekstraordinær generalforsamling, ligesom en sådan kan besluttes på en ordinær generalforsamling. Bestyrelsen er pligtig at indkalde til ekstraordinær generalforsamling, når ejere repræsenterende et flertal af Regnvandslavets medlemmer stiller skriftlig begæring herom med angivelse af dagsorden.

For den ekstraordinære generalforsamling gælder samme regler som for den ordinære generalforsamling.

På den ekstraordinære generalforsamling kan kun behandles de spørgsmål, som fremgår af indkaldelsen.

6.8. På generalforsamlingen har hvert medlem stemmeret svarende til fordelingstid nævnt i pkt. 5.2. Møderet har ethvert medlem og dennes ægtefælle/samlever samt – hvor et selskab eller lignende er grundejer – medlemmer af selskabets ledelse. De(n) adgangsberechtigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Der kan mødes og stemmes ved fuldmagt. Revisor samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes ret til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, med mindre andet er bestemt i disse vedtægter.

Ved stemmelighed bortfalder forslaget. Blanke stemmer medregnes ikke. Over det på generalforsamlingen passerede udarbejdes et referat, som underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter det har bevirkraft i enhver henseende.

6.9. Til beslutninger om ændring af Regnvandslavets vedtægter, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede i Regnvandslavet målt efter fordelingstal stemmer for forslaget. Vedtægterne kan dog ikke ændres uden samtykke fra Gribskov Kommune.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

6.10. Generalforsamlingen vælger en dirigent, som afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Afstemninger sker ved håndsoprækning, med mindre dirigenten eller generalforsamlingen beslutter, at afstemningen skal ske skriftligt.

6.11. Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referat heraf, underskrevet af dirigenten og formanden for bestyrelsen, til hvert enkelt medlem.

## 7. Bestyrelse

7.1. Regnvandslavets daglige ledelse varetages af en bestyrelse bestående af 3 medlemmer.

Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år ad gangen. I lige år er 2 medlemmer på valg. I ulige år er 1 medlem på valg. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen konstituerer sig selv.

7.2. Den ordinære generalforsamling vælger tillige 1 suppleant til bestyrelsen samt revisor og revisorsuppleant. Valgperioden for disse er ét år. Bestyrelsesmedlemmer, som er indtrådt ved supplerings, fungerer indtil førstkommande generalforsamling.

7.3. Bestyrelsen afholder møde så ofte, at et bestyrelsesmedlem ønsker dette.

7.4. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst formanden og et andet bestyrelsesmedlem er til stede. Bestyrelsens beslutninger træffes ved simpelt flertal.

7.5. Over bestyrelsens møder føres en protokol, som underskrives af bestyrelsen på det efterfølgende bestyrelsesmøde.

## **7. Bestyrelse**

7.1. Regnvandslavets daglige ledelse varetages af en bestyrelse bestående af 3 medlemmer.

Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år ad gangen. I lige år er 2 medlemmer på valg. I ulige år er 1 medlem på valg. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen konstituerer sig selv.

7.2. Den ordinære generalforsamling vælger tillige 1 suppleant til bestyrelsen samt revisor og revisorsuppleant. Valgperioden for disse er ét år. Bestyrelsesmedlemmer, som er indtrådt ved supplerings, fungerer indtil førstkommande generalforsamling.

7.3. Bestyrelsen afholder møde så ofte, at et bestyrelsesmedlem ønsker dette.

7.4. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst formanden og et andet bestyrelsesmedlem er til stede. Bestyrelsens beslutninger træffes ved simpelt flertal.

7.5. Over bestyrelsens møder føres en protokol, som underskrives af bestyrelsen på det efterfølgende bestyrelsesmøde.

## **8. Kontingent og hæftelse**

8.1. Til bestridelse af Regnvandslavets udgifter fastsætter generalforsamlingen et årskontingent i henhold til budgetforslag. Årskontingentet indbetales til Regnvandslavet på den af bestyrelsens anviste måde.

8.2. I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for Regnvandslavets forpligtigelse med andet end deres andel i Regnvandslavets formue.

8.3. I forholdet til Regnvandslavet hæfter medlemmerne pro rata i forhold til fordelingstal, hvilket også skal gælde for tab, som Regnvandslavet har på de enkelte medlemmer.

## **10. Regnskab**

10.1. Regnvandslavets regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår er dog fra stiftelsen og indtil det næstfølgende kalenderårs udløb.

## **11. Tegningsret**

11.1. Regnvandslavet tegnes af formanden i forening med et bestyrelsesmedlem.

## **12. Kommunikation**

12.1 Bestyrelsen og administrator er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger mv. (bortset fra påkrav) i henhold til disse vedtægter digitalt via e-mail eller lign., ligesom dokumenter kan fremsendes digitalt, fremlægges via Regnvandslavets eventuelle hjemmeside eller ved anden fildeling på internettet.

12.2 Medlemmet skal, hvis muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse til bestyrelsen. Medlemmet har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i disse oplysninger.

12.3 Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse, som medlemmet har oplyst, anser bestyrelsen som fremkommet til medlemmet. Dokumenter fremlagt via Regnvandslavets hjemmeside eller via anden fildeling på internettet skal anses for korrekt fremlagt. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/internettet.

12.4 Såfremt et medlem ikke har adgang til hjemmeside/internettet kan medlemmet rekvirere materialet via bestyrelsen.

12.5 Bestyrelsen er uanset ovenstående bestemmelser berettiget til at give meddelelser m.v. med almindelig eller anbefalet post.

## **13. Tinglysning**

13.1 Denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på matr.nr. 13 Ammendrup By, Helsingø, gældende for de til enhver tid værende ejere af ovennævnte ejendomme og ejendomme, der udstykkes herfra, når de nye ejendomme er beliggende inden for Regnvandslavets område.

13.2 Ændringer af disse vedtægter skal tinglyses og forudsætter jf. pkt. 6.8 Gribskov Kommunens godkendelse.

## **14. Påtaleret**

14.1. Påtaleretten til disse vedtægter tilkommer bestyrelsen for Regnvandslavet Ammendrup Park Syd.