

Vedtægter for Regn- vandslavet Troldebak- kerne Vest - Helsingør

1. Regnvandslavets navn, hjemsted og baggrund

1.1. Regnvandslavets navn er "Regnvandslavet Troldebakkerne Vest - Helsingør" herefter benævnt Regnvandslavet.

1.2. Regnvandslavets hjemsted er Gribskov Kommune.

1.3. Regnvandslavet oprettes i forbindelse med den kommende udvikling af Troldebakkerne Vest, herunder udarbejdelse af den byggeretsgivende lokalplan 516.13 og tillæg nr. 24 til Kommuneplan 2021-33. Troldebakkerne er et byudviklingsområde nord for Helsingør i Gribskov Kommune.

Området er i dag ikke kloakeret, og der foregår afledning til Ammendrup Å. For ikke at øge størrelsen af afledningen til Ammendrup Å, skal der etableres en række løsninger for at fjerne eller forsinke en del af regnvandet, hvilket skal ske ved en kombination af løsninger såsom grøfter, regnbede, forsinkelsesbassiner m.v.

Regnvandslavet Troldebakkerne Vest - Helsingør skal sikre en fælles overordnet håndtering af regnvandet for de syv delområder i Troldebakkerne Vest jf. afsnit 3 Område og medlemskab.

2. Struktur og definitioner

2.1. Den fremtidige primære bebyggelse i Troldebakkerne placeres jf. lokalplan 516.13 i mindre klynger i landskabet. Bebyggelsen i den enkelte klynge udvikles med sin egen identitet og med sit eget fællesskab internt i klyngen. Fællesskabet udfoldes dog også på tværs af klyngerne i landskabsrummet mellem klyngerne. Fællesskabet reguleres via to niveauer af grundejerforeninger:

- a) En fælles, overordnet grundejerforening, der som en bydelsforening skal forestå drift og vedligehold mellem boligklyngerne indeholdende landskaber, veje og stier.
- b) Underliggende grundejerforeninger for de enkelte delområder. Disse skal forestå drift og vedligehold af fællesarealer og -anlæg inden for deres eget område. Hver af disse grundejerforeninger har pligt til at være medlem af den fælles grundejerforening

Foruden ovenstående foreninger oprettes der selvstændige regnvandslav inden for de enkelte delområder. De selvstændige regnvandslav har pligt til at være medlem af Regnvandslavet Troldebakkerne Vest - Helsingør, som er det fælles regnvandslav for området.

2.2. For at skabe den bedst mulige forståelse defineres en række betegnelser. I disse vedtægter forstås ved:

- a) Bydelsforening: Den overordnede grundejerforening inden for Troldebakkerne Vest, der har til formål at varetage fællesarealer og -anlæg mellem boligklyngerne.
- b) Klynge: Geografisk delområde beliggende inden for Regnvandslavets område, der ved byggeretsgivende lokalplan er udlagt til en anvendelse til boliger.
- c) Klyngeejere: Adkomsthaver til en klynge inden for Regnvandslavets område. Klyngeejere kan være én selvstændig ejer, såfremt klyngens samlede bebyggelse henligger som privat udlejningsboliger eller lign. Klyngeejere kan tillige være grundejerforening (hvis klyngen matrikulært udstykkes

i flere parceller), ejerlejlighedsforeninger (hvis bebyggelse i klyngen i helhed opdeles i ejerlejligheder), andelsboligforeninger (hvis der oprettes en andelsboligforening) og almene boligorganisationer (hvis der opføres almene boliger). Sådanne foreninger betegnes fælles som klyngeforening.

- d) Landskabsrum: Arealer mellem klyngerne. Landskabsrummet er bydelsforeningens "fællesareal", som bydelsforeningen inden for foreningens område skal forestå drift og vedligeholdelse af samt tage adkomst på. Regnvandslavets anlæg til håndtering af regnvand med tilhørende forpligtelser vil som udgangspunkt alle være beliggende i landskabsrummet.
- e) Grundejer: Ejer af en ejendom, som inddrages til byudvikling i overensstemmelse med endelig vedtaget byggeretsgivende lokalplan.

Der henvises endvidere til bilag 1.

3. Område og medlemskab

3.1. Afgrænsningen af Regnvandslavets samlede område fremgår af bilag 1. Området består således af 16a, 32, 24b og 27b samt en andel af matrikel 16d, Laugø By, Helsingør samt ejendomme udstykket herfra.

3.2. Der er medlemspligt for samtlige klyngeejere inden for Regnvandslavets område. Medlemspligten indtræder, når der foreligger endelig vedtaget byggeretsgivende lokalplan.

Medlemspligten omfatter ikke ejere af ejendomme, der udelukkende fremadrettet skal henligge som landskabsrum eller udelukkende består af mindre tekniske anlæg såsom vandboringer, transformerstationer og lignende.

3.3. Hvis en klynge ejes af flere i forening, gælder medlemspligten disse ejere i forening. Ved udstykning eller opdeling af klynger i mindre parceller, ejerlejligheder eller lignende, skal der således etableres en klyngeforening, der varetager ejernes fælles rettigheder og forpligtelser over for Regnvandslavet.

Ved udstykning og opdeling af klyngen i selvstændige matrikler (samlet fast ejendomme) vil den pågældende klyngeforening have status af grundejerforening, som tillige skal fungere som selvstændig regnvandslav med henblik på håndtering af regnvand inden for den respektive klynge, når håndteringen heraf falder uden for Regnvandslavet Troldebakkerne Vest - Helsingør forpligtelser jf. afsnit 4. Vedtægter for den pågældende grundejerforening/klyngeforening skal derfor indeholde de minimumsbestemmelser, som fremgår af bilag 2 – Standardvedtægter for klyngeregnvandslav.

Såfremt der ikke sker en udstykning af klyngen i selvstændige matrikler, vil der ikke skulle dannes et sådan "underregnvandslav".

3.4. Ved efterfølgende overdragelser af medlemspligtige ejendomme indtræder den nye ejer ved overtagelsen af ejendommen og hæfter herefter også for det udtrædende medlems eventuelle restancer. Sælgers forpligtelse ophører dog først, når Regnvandslavet har modtaget eventuelle restancer pr. overtagelsesdagen.

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

3.6. Gribskov Kommune er berettiget til at udvide Regnvandslavets område med ejendomme, der støder op til Regnvandslavets område eller ligger nært herved. En sådan udvidelse af Regnvandslavets område må ikke væsentlig forøge medlemmernes kontingent opgjort pr. fordelingstal. Ved udvidelse af Regnvandslavets område skal nærværende vedtægter i sin helhed tinglyses servitutstiftende på de berørte nye medlemspligtige ejendomme, hvilket blandt andet medfører, at anlægsomkostninger som følge af udvidelse af lavets området jf. punkt 5.2 er Regnvandslavet uvedkommende.

4. Regnvandslavets formål og forpligtelse

4.1. Regnvandslavet har til formål at forestå funktion som fælles regnvandslav, jf. bekendtgørelse om spildevandstilladelser m.v. efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 og 4 (BEK nr 532 af 27/05/2024). Regnvandslavets formål er således at forestå bortskaffelse af regnvand fra de klynger/ejendomme, der hører under Regnvandslavets område, og i øvrigt varetage medlemmernes fælles interesser i denne forbindelse.

4.2. Regnvandslavets formål er derfor at eje, drive, vedligeholde og i fornødent omfang forny et fælles privat spildevandsanlæg (regnvandsanlæg) til håndtering af regnvand inden for Regnvandslavets geografiske område.

4.3. Regnvandslavet har ansvaret for at aftage og sikre korrekt håndtering af tag- og overfladevand fra arealer inden for Regnvandslavets område. Regnvandslavet er forpligtet til at modtage regnvand fra alle klynger/ejendomme inden for Regnvandslavets geografiske område, idet forpligtelsen dog først pålægges Regnvandslavet i takt med udbygningen af Troldebakkerne vest.

4.4. Regnvandslavets forpligtelser jf. pkt. 4.3. er i forhold til regnvand fra klyngerne dog begrænset til:

- a) Alt overfladevand fra vejarealer inden for klyngerne op til en 5-årshændelse (gentagelsesperiode $T = 5$) skal håndteres af klyngeejер/klyngeforening inden for den pågældende klynge uden omkostninger for Regnvandslavet.
- b) Alt overfladevand fra tagarealer inden for klyngerne op til en 100-årshændelse (gentagelsesperiode $T = 100$) skal håndteres af klyngeejер/klyngeforening inden for den pågældende klynge uden omkostninger for Regnvandslavet. Til hændelser større end dette etableres overløb fra klyngerne til det fælles regnvandsanlæg, der drives af Regnvandslavet.
- c) Foruden ovennævnte afledningsmængder er klyngeejер endvidere berettiget til at aflede/videreaflede tilsvarende mængde regnvand, som falder på terræn inden for landskabsrummet (fællesareal), men som på baggrund af terrænhældning via terrænet ledes ind over klyngens afgrænsning.
- d) Alt øvrigt overfladevand skal håndteres af Regnvandslavet, herunder vand fra de grønne arealer inden for klyngerne.
- e) Ovenstående bestemmelser er ikke til hinder for, at klyngeejер efter aftale med grundejer (ejer af landskabsrummet) etablerer nedsivningsbassiner og lign. uden for den enkelte klynge (i landskabsrummet). Men sådanne afvandingstekniske anlæg skal etableres og finansieres af klyngeejер, der tillige skal forestå driften af et sådant anlæg, som i alle sammenhænge er Regnvandslavet uvedkommende.

4.5. Regnvandslavets forpligtelser jf. pkt. 4.3. gælder i forhold til regnvand fra landskabsrummet dog ikke anlæg, der alene er anlagt med henblik på håndtering af regnvand fra vejanlæg og befæstede stier. Sådanne anlæg kan være men er ikke begrænset til nedløbsriste, vejbrønde, render, grøfter og bassiner til nedsivning mv. Sådanne anlæg til vejafvanding er i alle sammenhænge Regnvandslavets uvedkommende, idet vedligeholdelsespligten mv. af disse anlæg henhører under Bydelsforeningen og/eller de vedligeholdelsesforpligtede jf. privatvejslovens bestemmelser vedr. vedligeholdelse af vejanlæg.

5. Regnvandslavets opgaver og fællesanlæg mv.

5.1. Regnvandslavets fællesanlæg til håndtering af regnvand fra klyngerne og landskabsrummet etableres løbende i takt med udviklingen af Regnvandslavets område. Regnvandslavets fællesanlæg udgøres af alle de anlæg, der etableres med henblik på opfyldelse af Regnvandslavets forpligtelser, herunder, men ikke begrænset til rørledninger, brønde, bassiner, nedsivningsanlæg mv., der etableres og overdrages til Regnvandslavet jf. nærværende vedtægt. Regnvandslavets fællesanlæg vil primært blive anlagt i landskabsrummet, men der er intet til hinder for, at dele af lavets fællesanlæg etableres inden for en klynge, hvis dette synes formålstjenstlig (omvendt situation end punkt 4.4 litra b).

Der løber gennem Troldebakkerne Vest et eksisterende hoveddrænsystem, som dræner terrænet fra højtliggende områder til lavereliggende områder via vandhullerne i området. Drænsystemet er indmålt af landinspektørfirmaet LE34 og vejledende skitseret på bilag 3. Drænsystemet vil fremover indgå som en del af den samlede regnvandshåndtering i Troldebakkerne Vest, idet systemet håndterer den del af vandet, der falder i vandoplandene til vandhullerne. Dette betyder, at den del af hoveddrænsystemet, der fremover vil være beliggende i landskabsrummet inden for Regnvandslavets område, endvidere vil være en del af lavets fællesanlæg.

Drænsystemet henligger som privat vandløb og vedligeholdes indtil overdragelse af vedligeholdelsespligten til Regnvandslavet i henhold til vandløbslovens bestemmelser herom. Den almindelige vedligeholdelsespligt af drænledninger beliggende inden for klyngen vil efter overdragelsen fremadrettet være pålagt klyngeejeren efter vandløbslovens almindelige bestemmelser.

5.2. Etablering og anlæg af Regnvandslavets fællesanlæg (defineret jf. punkt 5.1) – herunder afholdelse af omkostningerne hertil – er Regnvandslavet uvedkommende. Etablering og omkostninger til fællesanlæggene, herunder renovering af den eksisterende drænledning påhviler derfor den enkelte grundejer (eller flere grundejere i fælles mindelig forening uafhængig af Regnvandslavet).

Såfremt Regnvandslavet efter overtagelse af fællesanlæggene jf. punkt 5.4 vælger at foretage ændringer af anlæggene eller opføre yderligere fællesanlæg og lign., påhviler omkostningerne til sådanne arbejder Regnvandslavet.

5.3. Regnvandslavet overtager drifts-, renholdelses-, fornyelses- og vedligeholdelsespligten af lavets fællesanlæg (defineret jf. punkt 5.1) i takt med udviklingen af klyngerne beliggende inden for lavets område. Drifts-, renholdelses-, fornyelses- og vedligeholdelsespligten overgår til Regnvandslavet efter påkrav fra den enkelte grundejer. Regnvandslavet er således pligtig til at respektere en successiv overtagelse af drifts-, renholdelses-, fornyelses- og vedligeholdelsespligten i takt med udviklingen af Regnvandslavets område.

5.4. Efter fremsættelse af påkrav som anført i punkt 5.3 indkalder Regnvandslavet snarest muligt herefter grundejeren til afleveringsforretning med henblik på overdragelse af de pågældende fællesanlæg. Det pågældende anlæg skal ved afleveringsforretningen være i sædvanlig god håndværksmæssig stand og holdbarhed samt i øvrigt være udført i overensstemmelse med det ved udførelsen gældende

plangrundlag og DANVAs anvisninger/vejledninger. I forhold til overdragelse af det eksisterende dræningssystem indebærer dette formentlig, at grundejer forud for overdragelse skal bekoste en fornyelse af drænene.

Regnvandslavet kan endvidere som forudsætning for overtagelse af anlægget kræve, at anlægget er sikret ved tinglyst standard ledningsdeklaration, hvor det ulovbestemte gæsteprincip er fraveget (Regnvandslavets anlæg henligger således ikke som gæst og kan derfor ikke kræves omlagt i forbindelse med en ændret anvendelse af det berørte areal).

5.5. Regnvandslavet skal efter overtagelse af fællesanlæg forestå drift, vedligeholdelse og evt. nødvendige fornyelser af anlægget. Regnvandslavets fællesanlæg skal drives og vedligeholdes i overensstemmelse med driftsinstrukser, som udarbejdes løbende i takt med etablering af anlæggene. Driftsinstrukserne samles sammen med udstedte tilladelser til nedsivning og udledning efter miljøbeskyttelsesloven i én samlet driftsbog for Regnvandslavets område.

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

5.7. Regnvandslavet skal sikre, at lavet til enhver tid opfylder vilkår i gældende tilladelser til nedsivning og udledning af regnvand fra arealer omfattet af Regnvandslavets forpligtelse efter denne vedtægt og 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.

6. Fordelingstal

6.1. Fordelingstallet angiver den relative størrelse af den enkelte klyngeejers/klyngeforenings andel af Regnvandslavet rettigheder og har navnlig betydning ved fordeling af omkostninger til drift, vedligeholdelse og fornyelse af fællesanlæg og for stemmeretten.

6.2. Fordelingstallet fastsættes til det til enhver tid værende maksimale antal etageareal, der kan opføres inden for den pågældende klynge, set i forhold til samlede maksimale antal etageareal, der kan opføres på samtlige klynger inden for Regnvandslavets område. Etagearealet opgøres efter reglerne i Bygningsreglement 2018 (BR18).

6.3. Fordelingstallet for hvert delområde/klynge hvori der må etableres boliger er fastlagt som følger:

Delområde 1: 1.800/49.200

Delområde 2: 9.200/49.200

Delområde 3: 3.700/49.200

Delområde 4: 5.400/49.200

Delområde 5: 15.800/49.200

Delområde 6: 13.300/49.200

6.4. Når en ejendom er bebygget og taget i brug, kan en klyngeejers dog kræve, at det faktisk opførte etageareal i henhold til bygningsreglementet (BR18) lægges til grund for beregning af fordelingstallet i stedet for det i lokalplanen byggeretsgivende etagemeter. Regnvandslavet er dog berettiget til at kræve, at klyngeejers i så fald dokumenterer det faktisk opførte etageareal på baggrund af opmåling og arealopgørelse fra beskikket landinspektør over det opførte byggeri.

6.5. Fordelingstallet opgøres årligt med skæringsdato ved årsskiftet.

7. Medlemsforpligtelse

7.1. Ethvert medlem af Regnvandslavet skal overholde disse vedtægter og er endvidere forpligtet til at sikre, at regnvand fra medlemmets ejendom håndteres i overensstemmelse med spildevandsplanen og afgørelser fra Gribskov Kommune. Ethvert medlem er endvidere forpligtet til at betale sin del af Regnvandslavets udgifter jf. afsnit 15.

7.2. Ethvert medlem af Regnvandslavet skal tåle og respektere, at glatførebekæmpelse inden for Regnvandslavets område – herunder inden for den enkelte klynge – alene må udføres med grus/grusning. Undtaget herfor er dog glatførebekæmpelse af stamvejen og trafikstier, som kan ske ved saltning, såfremt overfladevand fra disse vejanlæg håndteres ved nedsivning i grøfter og/eller bassiner. Stamvejen er den overordnede vejforbindelse øst-vest gennem Troldebakkerne, mens trafikstierne er asfaltbelagte stier, der skal sikre en sammenhængende stiforbindelse rundt i Troldebakkerne, herunder en forbindelse imellem den vestlige og den østlige udstykning.

8. Generalforsamling

8.1. Generalforsamlingen er Regnvandslavets øverste myndighed.

8.2. De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæringen om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den trufne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.

8.3. Regnvandslavets generalforsamling afholdes i Gribskov Kommune.

8.4 Regnvandslavets ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udløbet af april måned.

8.5. Indkaldelse til Regnvandslavets ordinære generalforsamling skal ske skriftligt af bestyrelsen eller en eventuel administrator med et varsel på mindst 2 og højst 6 uger. Alle generalforsamlinger indkaldes ved meddelelse jf. afsnit 18 til medlemmerne.

8.6. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Det reviderede regnskab for det forløbne år, forslag til budget for indeværende år samt forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal vedlægges indkaldelsen.

8.7. De enkelte medlemmer har ret til at få forslag behandlet på generalforsamlingen. Begæring herom må være indgivet skriftligt og skal være bestyrelsens formand i hænde senest 8 dage før mødets afholdelse. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelsen er sket, skal forslaget eftersendes.

9. Dagsorden

9.1. Dagsorden til den ordinære generalforsamling skal som minimum indeholde følgende punkter:

- A. Valg af dirigent.
- B. Bestyrelsens beretning om Regnvandslavets virke det forløbne år.
- C. Forelæggelse af årsregnskab med revisionspåtegning til godkendelse.

- D. Forelæggelse til godkendelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
- E. Behandling af forslag fra bestyrelsen og/eller medlemmer.
- F. Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter.
- G. Valg af evt. administrator.
- H. Valg af revisor.
- I. Eventuelt.

10. Ekstraordinær generalforsamling

10.1. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når behandling af et angivet emne begæres af medlemmer, der repræsenterer mindst 1/4 af Regnvandslavets samlede fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet dette.

10.2. Indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller en eventuel administrator med et varsel på mindst 1 uge og højst 4 uger.

10.3. På den ekstraordinære generalforsamling kan kun behandles spørgsmål, som fremgår af indkaldelsen. Det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling, skal vedlægges indkaldelsen.

11. Dirigent

11.1. Alle generalforsamlinger ledes af en på generalforsamlingen ved simpel majoritet valgt dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig. Dirigenten leder endvidere generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

12. Møde- og stemmeret

12.1. Det er alene det enkelte medlem/klyngeejер – herunder de udpegede repræsentanter fra eventuelle klyngeforeninger – der har stemmeret. Hver medlem kan deltage med op til to personer på generalforsamlingen. Medlemmer har dog ret til at give møde ved fuldmægtig, som skal fremlægge skriftlig og dateret fuldmagt, ligesom medlemmer kan møde sammen med en rådgiver.

Hver klyngeejер/klyngeforening stemmer samlet med samme stemmевægt som fordelingstallet for den ejendom, som de repræsenterer, jf. afsnit 6.

12.2. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

12.3. Til vedtagelse af beslutninger om vedtægtsændringer eller af meget væsentlig betydning for Regnvandslavet kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede i Regnvandslavet såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer for forslaget. Vedtægterne kan endvidere ikke ændres uden samtykke fra Gribskov Kommune.

Såfremt forslaget, uden at være vedtaget efter denne regel, på generalforsamlingen har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 dage, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

13. Protokol

13.1. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

14. Bestyrelsens medlemmer og arbejdsopgaver

14.1. Regnvandslavets overordnede ledelse varetages af en bestyrelse bestående af 3-5 medlemmer. Genvalg kan finde sted.

14.2. Valgbare som medlemmer eller suppleanter til bestyrelsen er medlemmer af Regnvandslavet samt personer, som repræsenterer et medlem over for foreningen.

14.3. Når et bestyrelsesmedlem ikke længere har den relation til Regnvandslavet, som i sin tid gjorde den pågældende valgbar, skal vedkommende af egen drift udtræde af bestyrelsen.

14.4. Bestyrelsens medlemmer vælges på Regnvandslavets ordinære generalforsamling. Medlemmerne vælges for 2 år ad gangen, således at 2-3 medlemmer afgår i lige årstal, og 1-2 medlemmer afgår i ulige årstal. På den første ordinære generalforsamling afgøres det ved lodtrækning, hvilke medlemmer der skal afgå på førstkommande generalforsamling.

14.5. Der vælges 1-2 suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

14.6. Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af valgperioden.

14.7. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand, næstformand, kasserer samt andre hverv efter behov.

14.8. Generalforsamlingen kan efter indstilling fra bestyrelsen beslutte, at bestyrelsesmedlemmerne skal modtage honorar for deres hverv.

14.9. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede. Beslutninger træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

14.10. Bestyrelsesmøde afholdes, når formanden finder det nødvendigt, eller et bestyrelsesmedlem kræver det, dog mindst 3 gange årligt.

14.11. Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt bestyrelsesmedlem, medmindre bestyrelsen skal træffe afgørelse i uopsættelige spørgsmål. Samtidigt med mødeindkaldelsen udsendes dagsorden for mødet.

14.12. Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen. Et bestyrelsesmedlem, der ikke er enig i en af bestyrelsen truffet beslutning, har ret til at få sin mening indført i protokollen.

14.13. Det påhviler bestyrelsen at lede Regnvandslavet i overensstemmelse med denne vedtægt og generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

15. Budget, kontingent og kapitalforhold

15.1. Regnvandslavets budget fastsættes på Regnvandslavets ordinære generalforsamling efter indstilling fra bestyrelsen jf. pkt. 9.1.

15.2. Regnvandslavets budget fastsættes til varetagelse af Regnvandslavets samlede opgaver, herunder til Regnvandslavets drift- og vedligeholdelse af landskabsrummet inkl. veje og stier samt øvrige fælles anlæg.

15.3. Til dækning af Regnvandslavets udgifter betaler medlemmerne i forhold til fordelingstallet jf. afsnit 6 et årlig kontingent, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af det årlige generalforsamling godkendte driftsbudget. Gennem kontingentet deltager hver enkelt klyngeejers i udgifterne til varetagelse af Regnvandslavets formål, såsom drift og vedligeholdelse af lavets fællesanlæg, administration mv.

15.4. Det årlige kontingent betales årlig, halvårlig, kvartalsvis eller månedsvist forud efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.

15.5. Efter godkendelse af årsregnskabet på generalforsamlingen skal ethvert medlems påhvilende restbidrag indbetales til Regnvandslavet senest 14 dage efter påkrav.

15.6. Betaler et medlem af Regnvandslavet ikke skyldige beløb rettidigt, skal medlemmet betale alle omkostninger forbundet med inddrivelsen. Desuden skal medlemmet betale rente af det skyldige beløb beregnet fra seneste rettidige betalingstidspunkt. Renten beregnes som Nationalbankens til enhver tid værende officielle udlånsrente med et tillæg af 5 % p.a.

15.7. I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter i løbet af året er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære betalinger fra medlemmerne.

15.8. Regnvandslavet skal bortset fra en rimelig driftskapital ikke oparbejde nogen formue. Der kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser, fremtidig vedligeholdelse og øvrige istandsættelser. Det kan ligeledes på generalforsamlingen vedtages, at Regnvandslavet optager lån til de angivne formål, dog ikke til den normale drift.

15.9. Regnvandslavets kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller lignende. Generalforsamlingen kan med simpelt flertal beslutte, at Regnvandslavets midler skal anbringes på anden måde

16. Regnskab og revision

16.1. Regnvandslavets regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra stiftelsen til den 31. december det pågældende år, forudsat at stiftelsen ligger i 1. halvår. Ligger stiftelsen i 2. halvår, løber første regnskabsår fra stiftelsen til den 31. december det efterfølgende år.

16.2. Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor, som vælges for 1 år ad gangen på den ordinære generalforsamling. Genvælg kan finde sted. Når det begæres

af mindst ¼ af Regnvandslavets medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal revisor være statsautoriseret.

16.3. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit erhverv.

17. Administrator

17.1. Regnvandslavet kan overdrage regnvandslavets opgaver eller dele heraf til en ekstern administrator. Ved valg af administrator skal det sikres, at administrator kan opfylde sine administrative opgaver og ansvarsmæssige forpligtelser over for Regnvandslavet. Det skal tillige vurderes, om der skal være tegnet ansvarsforsikring for administrators virke.

17.2. Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og bestemme aflønningen mv. af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg mv., ligesom bestyrelsen er berettiget til at overdrage disse opgaver til en ekstern entreprenør.

18. Kommunikation

18.1. 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 hjemmeside eller ved anden fildeling på internettet.

18.2. Medlemmet skal hvis muligt oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse til bestyrelsen og administrator. Hvis medlemmet er en klyngeforening, påhviler det ejerne forenet i denne at give Regnvandslavets bestyrelse information om én repræsentant, der kan modtage meddelelser som gives til lavets medlemmer. Medlemmet har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i disse oplysninger.

18.3. Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse, som medlemmet har oplyst, anser bestyrelsen eller administrator 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.

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

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

18.6. Regnvandslavet er forpligtet til at være registreret i Virk (ved Erhvervsstyrelsen), herunder forpligtet til at have et CVR-nummer.

19. Hæftelse

19.1. I forhold til Regnvandslavet Troldebakkerne Vest - Helsingør hæfter de enkelte klyngeejere efter fordelingstallet jf. afsnit 6, hvilket også gælder for tab, som Regnvandslavet har på enkelte medlemmer.

19.2. I forhold til tredjepart hæfter medlemmerne pro rata for Regnvandslavet Troldebakkerne Vest - Helsinge forpligtelser efter fordelingstal jf. afsnit 6.

20. Tegningsret

20.1. Regnvandslavet tegnes af formanden for bestyrelsen sammen med et medlem af bestyrelsen.

21. Tvister

21.1. Enhver tvist, herunder om forståelse, ændring eller fortolkning af denne vedtægt, afgøres endeligt ved de civile domstole med Retten i Hillerød som værneting.

22. Påtaleret

22.1. Påtaleberettiget til denne vedtægt er Regnvandslavet Troldebakkerne Vest – Helsinge ved dennes bestyrelse.

23. Tinglysning

23.1. Denne vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på matr.nr. 16a, 32, 24b, 27b og 16d, Laugø By, Helsinge, 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.

23.2. Ændringer af disse vedtægter skal tinglyses og forudsætter jf. pkt. 12.3 Gribskov Kommunes godkendelse.