

## **Indledning**

### **§ 1**

**Foreningens navn er:** EJERLAUGET BJERRELUND.

### **§ 2**

**Ejerlauget Bjerrelunds formål er:**

- At lede drift, vedligeholdelse og administration af det fælles vandværk. Vandværkets formål er - iflg. gældende lovgivning, Regulativ for Vandforsyningen og vedtægten - at forsyne ejendommene inden for forsyningsområdet med godt og tilstrækkeligt vand. Endvidere at varetage medlemmernes fælles interesser i vandforsyningsspørgsmål og deraf afledte forhold.
- At fungere som påtaleberettiget vedrørende de deklarationer på områdets parceller, der angår bebyggelsens udformning, placering m.v. og parcellernes benyttelse.
- At sørge for vedligeholdelse af friarealer og fælles veje.

## **Medlemmerne**

### **§ 3**

**Rettigheder og forpligtelser.**

Samtlige ejere af parceller, omfattet af det sommerhusområde, der ved kommunens foranstaltning er eller bliver udlagt i Klitgård, har pligt til at være medlemmer af Ejerlauget Bjerrelund og dermed betale indskud og kontingent. Endvidere gælder, at ejerne er forpligtet til at være medlemmer af det fælles vandværk og dermed til at betale vandafgift.

Indskud, kontingent og vandafgift betales for hver parcel der ejes.

Desuden kan ejere af parceller, der ligger uden for sommerhusområdet, men tilsluttet vandværket, optages som medlemmer i ejerlauget.

Medlemmer af ejerlaug og/eller vandværk er forpligtet til at overholde vedtægtens bestemmelser og endvidere til at overholde bestemmelserne iflg. Regulativ for Vandforsyningen.

Enhver grundejer, hvis ejendom ligger inden for forsyningsområdet, har ret til forsyning med vand. Vilkaerne herfor er beskrevet iflg. Regulativ for Vandforsyningen pkt. 3.

Rettigheder og forpligtelser i øvrigt, gældende specielt for vandforsyningen og dets forbrugere, er i detaljer beskrevet i Regulativ for Vandforsyningen.

Ved indmeldelse i ejerlaug og/eller vandværk udleveres de gældende vedtægter og takstblade, hvis det ønskes.

Vedtægterne, Regulativ for Vandforsyningen og takstblade findes også på ejerlaugets hjemmeside.

## § 4

### **Hæftelse og ejerskab.**

Ejerlauget varetager dels grundejerforenings-opgaven og dels driften af vandværket.

For grundejerforeningen gælder, at foreningen kun hæfter for sine forpligtelser med den formue, der til enhver tid tilhører foreningen.

Tilsvarende hæfter Klitgård Vandværk kun for sine forpligtelser med den formue, der til enhver tid tilhører vandværket.

Vedrørende ejerskab gælder, at grundejerforeningen og vandværket begge er bruger-ejede foreninger, der 100% ejes af de respektive medlemmer. Foreningerne må ikke opnå økonomisk fordel på den anden parts bekostning. Dette indebærer, at foreningernes bogføring skal holdes adskilt og at regnskabsaflæggelse sker særskilt, forening for forening.

## § 5

### **Udtræden.**

Et medlem, der sælger sin grund, er forpligtet til at sørge for, at rettigheder og forpligtelser over for ejerlaug og vandværk overføres til køber ved straks at give bestyrelsen skriftlig underretning herom. Køber, der dermed bliver medlem af ejerlauget og vandværket, er forpligtet til at betale indskud og kontingent til grundejerforeningen og bidrag til vandværket.

Regulativ for Vandforsyningen pkt. 14.3 beskriver mere detaljeret kravene i forbindelse med ejerskifte. Regulativet findes på ejerlaugets hjemmeside.

Ved et medlems dødsfald er medlemmets dødsbo forpligtet til at give tilsvarende underretning. Det afdøde medlems forpligtelser i forhold til ejerlauget overgår til afdødes arvinger eller til hvem boet måtte afstå den pågældende ejendom.

Ved skift af privat-adresse skal bestyrelsen ligeledes underrettes herom.

Ved en grunds ophør som selvstændigt matrikelnummer, eller hvis ejendommen overføres til et andet forsyningsområde, kan udtræden af vandværket finde sted.

Ved en grunds ophør som selvstændigt matrikelnummer afbrydes stikledningen fra forsyningsledningen.

Ved udtræden har medlemmet ikke krav på grundejerforeningens og/eller Klitgård Vandværks formuer. Evt. omkostninger i forbindelse med udtræden betales af det udtrædende medlem.

## Generalforsamling

### § 6

#### **Ordinær generalforsamling, indkaldelsesvarsel, frist for indgivelse af forslag m.v.**

Generalforsamlingen er ejerlaugets og vandværkets højeste myndighed.

Den årlige ordinære generalforsamling afholdes på en nærmere bestemt dato inden den 15. marts.

Alle ordinære generalforsamlinger indkaldes ved opslag på Ejerlaugets hjemmeside, på Ejerlaugets FaceBook side og på mail 1 måned før generalforsamlingen afholdelse med angivelse af dagsorden.

De, der ikke er i besiddelse af elektronisk post, vil modtage pr. brev.

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 14 dage før afholdelse af generalforsamlingen og offentliggøres på hjemmesiden senest 7 dage før datoen for afholdelsen.

Til ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger har kun medlemmer med ægtefælle eller samlever, alternativt deres fuldmægtige, adgang.

### § 7

#### **Dagsorden, beslutningsdygtighed og afstemninger m.v.**

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal mindst omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Dirigenten leder valg af stemmeudvalg (mindst 3 personer)
4. Bestyrelsens beretning
5. De reviderede regnskaber forelægges til godkendelse
6. Budgetter, incl. takstblade, forelægges til orientering
7. Behandling af indkomne forslag
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter til bestyrelsen
9. Valg af revisor og revisorsuppleant
10. Eventuelt

For ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger gælder følgende:

Generalforsamlingen er beslutningsdygtig uden hensyn til antallet af fremmødte. Alle afstemninger afgøres ved almindeligt stemmeflertal. Står stemmerne lige, bortfalder forslaget. Ethvert medlem kan forlange skriftlig afstemning. Der kan kun afgives 1 stemme for hver grund, der ejes.

Forhandlinger og beslutninger truffet på generalforsamlingen indføres i referat, der godkendes og underskrives af dirigenten.

Det godkendte referat af generalforsamlingen lægges på ejerlaugets hjemmeside.

### § 8

#### **Ekstraordinære generalforsamlinger og vedtægtsændringer.**

Der kan indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, når bestyrelsen finder anledning dertil, om nødvendigt med kortere varsel end gældende for ordinære generalforsamlinger, dog med minimum 14 dages varsel.

Endvidere skal der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, når mindst 1/4-del af medlemmerne fremsætter skriftlig begæring herom til bestyrelsen, ledsaget af en dagsorden. Den ekstraordinære generalforsamling skal afholdes senest 1 måned efter modtagelsen af begæringen. Skriftlig indkaldelse med dagsordenen skal være udsendt senest 14 dage før afholdelse af den ekstraordinære generalforsamling.

Vedtægtsændringer kan vedtages på såvel ordinære som ekstraordinære generalforsamlinger, når ændringerne er sat behørigt på dagsordenen for generalforsamlingen.

Vedtagelse kræver stemmeflertal blandt de fremmødte stemmeberettigede medlemmer. Ved stemmelighed bortfalder forslaget.

## § 9

### **Valg til bestyrelsen m.v.**

Til at forestå den daglige ledelse af Ejerlauget Bjerrelund og Klitgård Vandværk vælges på den ordinære generalforsamling det ene år 1 formand og 2 øvrige bestyrelsesmedlemmer. Næst følgende ordinære generalforsamling vælges de 2 øvrige bestyrelsesmedlemmer. Valgene gælder for 2 år. Der vælges hvert år 2 suppleanter til bestyrelsen.

Endvidere vælges det ene år 1 revisor blandt medlemmerne. Næst følgende år vælges yderligere 1 revisor. Valgene gælder for 2 år. Der vælges hver år 1 revisorsuppleant.

Genvalg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan finde sted.

1. og 2. bestyrelsessuppleant udpeges efter opnået stemmetal.

Suppleanten indtræder, når et bestyrelsesmedlem afgår i en valgperiode, og indtræder i det afgående bestyrelsesmedlems resterende valgperiode.

## § 10

### **Fuldmagter.**

Hver grundejer kan udstede 1 fuldmagt til et andet medlem til hver generalforsamling. Indehaveren af fuldmagten skal være myndig og kan kun medtage 2 fuldmagter.

For at være gyldig skal en fuldmagt indeholde følgende:

Dato/år for generalforsamlingen,

udsteders navn og grundstykkets beliggenhed

fuldmægtigens navn og adresse,

udstederens og fuldmægtigens underskrifter,

Samtlige punkter skal fremgå, for at fuldmagten kan blive godkendt.

Fuldmagten gælder kun til den pågældende generalforsamling. Det er en betingelse for godkendelse, at fuldmægtigen møder mindst 20 minutter før den berammede tid for generalforsamlingens begyndelse.

## Bestyrelsen

### § 11

#### **Konstituering, forretningsorden, beslutningsdygtighed og referat.**

Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand, kasserer og ansvarlige for diverse funktioner, fastsætter selv sin forretningsorden og er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er tilstede. Bestyrelsen fører referat over, hvad der forhandles og besluttet på dens møder.

Beslutningsreferat af bestyrelsesmøder offentliggøres på ejerlaugets hjemmeside.

### § 12

#### **Tegningsret og bestyrelsens beføjelser.**

Om tegningsret gælder, at grundejerforening og Klitgård Vandværk tegnes af formanden i forening med kassereren. Ved køb, salg eller pantsætning af fast ejendom og ved udstedelse af gældsbeviser kræves dog hele bestyrelsens underskrift.

Om beføjelser gælder, at bestyrelsen har ubetinget ret til at forpligte grundejerforeningen og vandværket i alle respektive anliggender.

Tilsvarende gælder, at bestyrelsen sørger for, at grundejerforeningens og vandværkets midler anbringes til bedst mulig forrentning i pengeinstitut på kontantkonto eller i værdipapirer. For at kunne hæve indestående beløb kræves underskrift af formand og kasserer i forening.

Det forudsættes, at bestyrelsen, hvor der er hjemmel til det, kan tage initiativ til at der ikendes bøder ved overtrædelse af visse påbud og reguleringer. Dette fremgår af Regulativ for Vandforsyningen pkt. 16, som findes på ejerlaugets hjemmeside.

Bestyrelsen kan i tilfælde af overtrædelse af konkrete forbud pålægge medlemmet et gebyr. Endvidere kan bestyrelsen fastsætte gebyrer, f.eks. i forbindelse med manglende betalinger og inddrivelse, jfr. Regulativ for Vandforsyningen pkt. 14.1.3.

Gebyrerne skal fremgå af takstbladet, hvortil der henvises.

### § 13

#### **Afgifter og inddrivelse af restancer.**

I forbindelse med budgetlægningen fastsætter bestyrelsen for grundejerforeningen og Klitgård Vandværk, følgende takster m.v.:

For grundejerforeningen: Indskud (engangsbetaling) og kontingent.

For vandværket: Anlægsbidrag (tilslutningsafgift) og driftsbidrag (incl. fast afgift). Endvidere fastsættes størrelsen af diverse gebyrer.

Der udarbejdes takstblade for grundejerforeningen og vandværket. Sidstnævnte skal godkendes af kommunen, jfr. Regulativ for Vandforsyningen pkt. 2.1.3. Takstbladene kan ses på hjemmesiden.

Opkrævning sker hvert kvartal med undtagelse af betalinger vedrørende afblændede grunde, der opkræves 1 gang årligt. Opkrævningerne specificeres på de enkelte typer af betalinger.

Kontingent til grundejerforeningen og fast vandafgift betales for hver grund, der ejes.

Forinden en restance overgives til retslig inddrivelse, bliver restanten underrettet skriftligt med anmodning om at indbetale det skyldige beløb, med tillæg af morarenter, inden for 5 hverdage.

Omkostninger ved retslig inddrivelse betales af restanten.

Vedrørende foranstaltninger ved manglende betaling, lukning for forsyningen med vand og inddrivelse henvises til Regulativ for Vandforsyning pkt. 1.1.9.

Hvad angår gebyrer henvises til takstblad for vandværket, der kan findes på hjemmesiden. Opkrævning af morarenter sker i overensstemmelse med renteloven, jfr. Regulativ for Vandforsyningen pkt. 1.1.8.

#### **§ 14:**

##### **Aflæggelse af regnskab og udarbejdelse af budget samt om overskud.**

Bestyrelsen har ansvaret for, at der sker en passende regnskabsførelse, herunder anvendelse af en særskilt konto for grundejerforeningen, hvor samtlige foreningens indtægter og udgifter bogføres samt af en ligeledes særskilt konto for Klitgård Vandværk, hvor samtlige vandværkets indtægter og udgifter bogføres. Fra de to konti skal der efterfølgende ske overførsel til relevante konti under såvel grundejerforening som vandværk.

Der skal ikke være mulighed for at bogføre andre end de nævnte poster på de omtalte to konti, ligesom overførsler mellem de to konti indbyrdes ikke skal kunne foretages.

Bestyrelsen aflægger særskilt regnskab, dels for grundejerforeningen, dels for Klitgård Vandværk samt opstiller budget, ligeledes for grundejerforeningen og for vandværket. Budgettet for vandværket skal forelægges kommunen til godkendelse. Regnskab og budget skal følge kalenderåret. Regnskaberne skal underskrives af bestyrelsen og revisorerne.

Regnskabskontoret (p.t. Microwa abc) sørger for korrekt opstilling af regnskaberne og løser dermed dele af revisionsopgaven.

Et årligt overskud, der måtte fremkomme efter planlagte afskrivninger, kan ikke udbetales til medlemmerne. Overskuddet skal nedbringes over en passende periode gennem takstnedsættelser og/eller investeringer i anlæg.

Regnskaber og budgetter lægges på hjemmesiden efter forelæggelsen for generalforsamlingen.

#### **§ 15**

##### **Daglig drift og anlægsvirksomhed, herunder grundejerens forpligtelser.**

Vedrørende vandværket har bestyrelsen ansvaret for drift, anlæggelse og vedligeholdelse af forsyningsanlæg og for anlæg og vedligeholdelse af hovedledninger, forsyningsledninger og stikledninger indtil skel mod den enkelte grund.

Bestyrelsen kan til varetagelse af den daglige drift ansætte fornødent personale.

Vandinstallationer inden for skel etableres og vedligeholdes af grundejeren for dennes regning. Det bemærkes, at ovennævnte begreb, 'vandinstallationer' omfatter installationer i bygninger og ledninger i jord inden for skel. Hertil hører også en eventuel afspærringsventil placeret på jordledningen.

Målerbrønde etableres og vedligeholdes af grundejer.

Målere og kugleventiler i målerbrønde stilles til rådighed af vandværket og forbliver vandværkets ejendom.

Om jordledninger, målerbrønde og målere henvises endvidere til Regulativ for Vandforsyningen pkt. 8 og 9, der findes på ejerlaugets hjemmeside.

## **Restriktioner vedr. forsyning med vand**

### **§ 16**

#### **Tilsyn og om ejers forpligtelser vedrørende vandinstallationen på egen grund.**

Ejerlaugets bestyrelse har til enhver tid fri adgang til grund og huse, når tilsyn med vandinstallationer, ledninger, målerbrønd og måler nødvendiggør dette.

Hvis målerbrønden ligger på eller inden for skel, skal ejer sikre, at brønden er let tilgængelig og synlig.

Tilslutning, forandringer og udvidelser, der kræver lukning for vandet ved hovedstophane, må kun ske efter tilladelse fra den ansvarlige for vandværket.

Ovenfor anførte skal ses i sammenhæng med Regulativ for Vandforsyningen pkt. 11, 9.17 og 5.6, hvortil henvises. Endvidere er Regulativets pkt. 8 og 9 relevant for de nævnte emner.

### **§ 17**

#### **Indskrænkninger af vandforbrug og vandingsforbud og ikendelse af bøder.**

Enhver forbruger er forpligtet til at undgå unødvendigt forbrug af vand. I tilfælde af uheld på vandværk og/eller ledningsnet skal bestyrelsens beslutninger om at spare ekstraordinært på vandforbruget ubetinget efterkommes. Det samme gælder i perioder, hvor der efter bestyrelsens bestemmelse er forbud mod vanding med spreder og slange.

Der henvises til Regulativ for Vandforsyningen pkt. 10 om vandspild, endvidere til pkt. 6.4 om indskrænkning af vandforbrug i særlige tilfælde og om vandingsforbud. Hvad angår bøder for overtrædelser henvises til Regulativ for Vandforsyningen pkt. 16.

## **Vedtægelse gældende specielt for sommerhusområdet**

### **§ 18**

#### **Bebyggelsesprocent.**

Bebyggelsesprocenten er 15%.

### **§ 19**

#### **Beskæring, eventuel fjernelse af beplantning i rabatter og på stier.**

Af hensyn til den fri passage på stier og veje skal hække og anden beplantning være klippet ind i flugt med skel mod sti eller vej. Udhængende grene skal studs og/eller beplantningen holdes opstammet, således at der holdes en fri højde over vejene på mindst 4,5 m. og en fri højde over stier og rabatter på mindst 2,5 m.

Såfremt disse bestemmelser ikke overholdes, vil grundejer blive underrettet og anmodet om at bringe forholdene i overensstemmelse med ovenfor nævnte regler inden for en given frist.

Er der ikke sket udbedring af forholdene som anført ved fristens udløb, vil Aalborg Kommune, By og Land, Mobilitet og Infrastruktur, der håndhæver reglerne, blive underrettet. Der vil herefter, ved

fortsat manglende udbedring af forholdene, kunne forventes udstedt et egentligt påbud om at efterkomme bestemmelserne som foreskrevet iflg. Lov om Private Fællesveje § 61.

## § 20

### **Brug af motoriserede haveredskaber.**

Ved brug af motoriserede haveredskaber skal der tages hensyn til naboer og omgivelser.

## § 21

### **Afbrænding af haveaffald.**

Al afbrænding af haveaffald m.v. må kun finde sted efter bestemmelserne i brandvedtægten. (<https://www.retsinformation.dk/eli/1 ta/ 2014/1339>)

## **Opløsning af vandforsyning**

### § 22

#### **Opløsning.**

Opløsning af vandforsyningen kan kun besluttes, såfremt dette vedtages på en ordinær eller en ekstraordinær generalforsamling, som beskrevet iflg. § 8.

Såfremt opløsningen vil kunne ske uden indskrænkning i forsyningsmulighederne, f.eks. ved fusion med et andet vandværk eller ved kommunal overtagelse, kan opløsningen dog besluttes på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling under iagttagelse af de i § 8 sidste afsnit angivne bestemmelser vedr. vedtægtsændringer.

## **Ikrafttræden**

### § 23

#### **Ikrafttrædelsesdato m.v.**

**Foreningens vedtægter (§§ 6, 8 og 18) er sidst ændret på generalforsamlingen den 7. marts 2024, og træder i kraft denne dato.**

**Regnskabsmæssige ændringer er trådt i kraft den 1. januar 2024.**