

VEDTÆGTER FOR EJERLAVET ULSTRUP SØNDERSTRAND

Kapitel 1. Ejerlavets navn og hjemsted

§ 1.

Ejerlavets navn er ”Ejerlavet Ulstrup Sønderstrand”

§ 2.

Ejerlavets hjemsted er Kalundborg Kommune under Retten i Holbæk, der er foreningens værneting.

Kapitel 2. Ejerlavets område og medlemskreds

§ 3.

Stk. 1. Ejerlavets geografiske område er beliggende inden for området for Lokalplan nr. 3.9-1 for Ulstrup Sønderstrand i Kalundborg.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at ejerlavet skal optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at ejerlavet skal slutte sig sammen med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan endvidere bestemme, at ejerlavet skal opdeles i to eller flere selvstændige ejerlav.

§ 4.

Ejerlavets medlemmer er de til enhver tid værende ejere af matrikelnumre nævnt i lokalplanens § 3.3, som er beliggende inden for foreningens område.

§ 5.

Stk. 1. Ejerlavets generalforsamling kan efter samme regler, som er gældende for vedtægtsændringer, træffe beslutning om

- at ejerlavets område skal udvides, således at ejere af ejendomme, der ligger udenfor foreningens område, men som grænser op til dette, kan optages som medlemmer af ejerlavet at ejerlavet skal slutte sig sammen med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder

- at ejerlavet skal opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.

Stk. 2. Generalforsamlingens beslutning, jf. § 5, stk. 1, kræver kommunalbestyrelsens godkendelse.

Stk. 3. Hvis ejendomme, hvorpå der ikke hidtil har hvilet forpligtelse til at være medlem af en grundejerforening, inddrages under ejerlavets område, skal et sådant opnået medlemskab være bindende for de fremtidige ejere af de pågældende ejendomme, hvorfor der skal ske tinglysning af servitutbestemmelse herom.

Kapitel 3. Ejerlavets formål og opgaver

§ 6.

Stk. 1. Ejerlavet forestår etablering, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og udfører de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivningen.

Stk. 2. Ejerlavet varetager i øvrigt i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning herom medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de under ejerlavets område hørende ejendomme.

Stk. 3. Ejerlavet er berettiget til at optage de lån og/eller opkræve de økonomiske midler hos medlemmerne, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Stk. 4. Hvis et medlem søger om dispensation fra lokalplan eller lignende, kan ejerlavets bestyrelse give afslag uden videre. Hvis ejerlavets bestyrelse skulle ønske at give dispensation, kan dette kun lade sig gøre, hvis alle medlemmer spørges og der foreligger skriftlig accept fra 2/3 af medlemmerne. Ejerlavet er påtaleberettiget med hensyn til lokalplan samt bestemmelser i nærværende vedtægter.

§ 7.

Ejerlavet er uafhængig af partipolitiske interesser.

Kapitel 4. Medlemmernes forhold til ejerlavet

§ 8.

Stk. 1. Generalforsamlingen afgør i hvilket omfang finansiering og administration af de til foreningen henlagte opgaver, alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer eller tillige ved optagelse af lån.

Stk.2. Det enkelte medlem er pligtig til at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag.

Stk. 3. Ved ikke rettidig betaling af skyldige bidrag skal det pågældende medlem ikke alene betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger, men tillige et rentebeløb på 2% pr. påbegyndt måned af det skyldige beløb.

Stk. 4. Et medlem, der er i restance til ejerlavet, har ikke stemmeret på generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i ejerlavet.

§ 9.

Stk. 1. Et medlem betaler bidrag for hver ejendom, medlemmet ejer, fra det tidspunkt, hvor der er pligt til at være medlem af ejerlavet.

Stk. 2. Medmindre generalforsamlingen beslutter andet, skal der betales lige store bidrag for alle ejendomme.

Stk. 3. Generalforsamlingen kan fastsætte et specielt bidrag (indskud), der skal betales for ejendomme, når bidragspligt indtræder efter ejerlavets stiftelse.

§ 10.

Stk. 1. I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for ejerlavets forpligtigelse med andet end deres andel af ejerlavets formue. Generalforsamlingen kan dog med 2/3-dels majoritet, jf. § 24, stk. 1, vedtage personlig og solidarisk hæftelse for gæld til andet pengeinstitut.

Stk. 2. I forhold til ejerlavet hæfter medlemmerne personligt og pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som ejerlavet har på enkelte medlemmer.

Stk. 3. Det enkelte medlem er pligtig efter generalforsamlingens beslutning over for långivende pengeinstitut at stille sikkerhed for ejerlavets lån.

Stk. 4. Det enkelte medlem er endvidere efter generalforsamlingens beslutning pligtig til at stille sikkerhed for ejerlavets til enhver tid værende krav mod medlemmet.

§ 11.

Stk. 1. Når et medlem overdrager sin ejendom eller på anden måde ophører med at være ejer af denne, er vedkommende fra dette tidspunkt ophørt med at være medlem af ejerlavet og kan intet krav rette mod dennes formue.

Stk. 2. Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtigelser over for ejerlavet, idet den tidligere ejer dog tillige bliver ved med at hæfte for eventuelle restancer over for ejerlavet, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtigelserne.

Stk. 3. Både den tidligere og den nye ejer er pligtig til at anmelde ejerskiftet til ejerlavet og i forbindelse hermed oplyse den nye ejers navn, mailadresse eller tilsvarende fri tilgængelig elektronisk adresse og bopæl samt den tidligere ejers nye bopæl.

Stk. 4. Medlemmerne oplyser mailadresse og/eller tilsvarende fri tilgængelig elektronisk adresse (samt ændringer i samme) til bestyrelsen. Bestyrelsen afgør hvilken/hvilke platforme, der kommunikerer med medlemmerne på. Medlemmerne kan altid kontakte formanden for at få udleveret/tilsendt relevant materiale.

§ 12.

Stk.1. Et medlem har på generalforsamlingen 2 stemmer for hvert bidrag, der er pålagt medlemmet

Kapitel 5. Ejerlavets ledelse og administration

§ 13.

Stk. 1. Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

Stk. 2. Medlemmer af ejerens husstand inden for ejerlavets område har adgang til at overvære generalforsamlingen, med mindre generalforsamlingen beslutter andet. Det samme gælder for repræsentanter for kommunen.

§ 14.

Stk. 1. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år den sidste lørdag i juli på Røsnæs.

Stk. 2. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel til hvert enkelt medlem.

Stk. 3. Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder det underskrevne årsregnskab samt forslag til budget for

indeværende regnskabsår.

Stk. 4. Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest den 1. juni.

Stk. 5. Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.

Stk. 6. På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for det foregående år
3. Aflæggelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelsen
4. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne
5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud
6. Valg af formand
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
8. Valg af revisor og revisorsuppleant
9. Eventuelt. Under ”eventuelt” kan der ikke sættes forslag til afstemning.

§ 15.

Stk. 1. Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære, afholdes når bestyrelsen finder det nødvendigt eller efter skriftlig begæring herom til bestyrelsen af mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer, der ikke er i restance til foreningen. I begæringen skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.

Stk. 2. Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger efter denne modtagelse.

Stk. 3. Hvis ikke mindst $\frac{3}{4}$ af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

§ 16.

Stk. 1. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Dirigenten kan ikke være medlem af bestyrelsen.

Stk. 2. Afstemning sker ved håndsoprækning, med mindre et eller flere medlemmer ønsker, at afstemningen skal være skriftlig.

Stk. 3. Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem eller et medlem af vedkommendes husstand. Intet medlem kan dog afgive stemme i henhold til mere end to fuldmagter.

Stk. 4. Beslutningen på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre vedtægten bestemmer andet. Ved stemmelighed er formanden stemme afgørende. Blanke stemmer medregnes ikke.

Stk. 5. Over det på generalforsamlingen passerede skal der udarbejdes et referat, der godkendes skriftligt af dirigenten og formanden.

Stk. 6. Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referatet af bestyrelsen til hvert enkelt medlem.

§ 17.

Når der på generalforsamlingen er truffet gyldig beslutning om forhold af fælles interesse, er

bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for foreningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning.

§ 18.

Stk. 1. Bestyrelsen består af 3 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Formanden vælges direkte af generalforsamlingen, medens bestyrelsen i øvrigt konstituerer sig selv.

Stk. 2. Bestyrelsen samt 1. og 2. suppleant vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Dersom antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter at suppleanterne er tiltrådt, bliver mindre end 3, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommande generalforsamling.

Stk. 4. Bestyrelseshverv er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet-

§ 19.

Stk. 1. Bestyrelsen har den daglige ledelse af ejerlavets virksomhed, herunder drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, og udøver de administrative beføjelser, som er henlagt til foreningen.

Stk. 2. Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller et medlem finder det nødvendigt.

Stk. 3. Over det under forhandlingerne passerede føres en protokol, der skal godkendes skriftligt af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.

Stk. 4. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer giver møde.

Stk. 5. Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Stk. 6. Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af ejerlavets medlemmer udenfor bestyrelsen. Dog skal udvalgsformanden altid være et bestyrelsesmedlem.

§ 20.

Stk. 1. Ejerlavet tegnes overfor tredjemand af et flertal af bestyrelsen eller af formanden og et bestyrelsesmedlem i foreningen.

Kapitel 6. Regnskab og revision

§ 21.

Stk. 1. Ejerlavets regnskabsår er fra 1. april til 31. marts.

Stk. 2. Generalforsamlingen vælger en revisor og en revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Regnskabet tilstilles revisoren inden den 1. juni og skal af denne være revideret så betids, at en eksakt revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.

§ 22.

Stk. 1. Medlemmernes betalinger foretages til det sted, som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen. Foreningens midler indsættes i bank, sparekasse eller på girokonto i foreningens navn.

Kapitel 7. Forskellige bestemmelser

§ 23.

Der bestemmes følgende:

Stk. 1. Medlemmerne er pligtige til at holde huse og grunde i god orden.

Stk. 2. Det er ikke tilladt at holde forurenende husdyr (under forurening regnes støj).

Stk. 3. Mellem parcellerne og mod fællesarealer må der ikke opsættes plankeværker, trådhegn, pigtråd, net eller lignende. Eventuelle låger skal udføres af træ.

Stk. 4. Der må ikke på parcellerne opsættes permanente flagstænger, tørrestativer eller lignende.

Stk. 5. Musikudøvelse, brug af højtalere må ikke udføres i det fri.

Stk. 6. Motoriserede redskaber skal benyttes med hensyntagen til naboerne.

Stk. 7. Parkering af andet end besøgende personbiler ud for parcellerne er forbudt.

Stk. 8. Medlemmerne er pligtige til at tåle enhver ledningsføring over eller i parcellerne ifm. kloakering, vand- og elforsyning og ved fremførelse af tele-ledninger.

Stk. 9. Bestyrelsen er pligtig til at påtale overtrædelse af de i denne paragraf nævnte bestemmelser. Efterkommer et medlem ikke inden en nærmere angiven frist et givet pålæg, skal bestyrelsen lade foretage det fornødne for medlemmets regning og lade de dermed forbundne udgifter inddrive hos det pågældende medlem.

§ 24.

Stk. 1. Fremkommer der spørgsmål, hvorom denne vedtægt intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse disse, men skal dog fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved førstkommende generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

§ 25.

Stk. 1. Generalforsamlingen beslutning om ændring af ejerlavets vedtægter kræver 2/3 majoritet blandt de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer, som dog mindst skal udgøre halvdelen af ejerlavets medlemmer.

Stk. 2. Er det fornødne antal medlemmer ikke til stede, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes ny generalforsamling, der skal afholdes inden en måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages, når mindst 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til de mødendes tal er for forslaget.

Stk. 3. Ændring af ejerlavets vedtægt kræver kommunalbestyrelsens samtykke.

Således vedtaget på generalforsamlingen den 2. oktober 1993. Og godkendt af Kalundborg Kommune den 2. juni 1994.

Revideret af generalforsamlingen den 9. oktober 2017. Renskrevet og behandlet på bestyrelsesmøde den 31. marts 2018. Godkendt af Kalundborg Kommune den 26. april 2018. På bestyrelsens vegne: Karsten Duus.