

Tillæg 4 til Spildevandsplan 2016-2020

1. Ovenvande, etape I, spildevandslav
2. Hørning, Ny skole, oprettelse af kloakopland, bassin og udløb
3. Korsvejen, placering af bassin og udløb
4. Anebjerg, placering af bassin og udløb



Indholdsfortegnelse

1	Indledning.....	2
2	Lov- og plangrundlag for tillægget	3
3	Spildevandslav i Skanderborg Kommune	5
4	Beskrivelse af projekterne	6
4.1	Ovenvande, etape I, spildevandslav	6
4.1.1	Status	6
4.1.2	Plan	7
4.1.3	Tidsplan	7
4.2	Hørning, Ny skole, oprettelse af kloakopland, bassin og udløb	7
4.2.1	Status	7
4.2.2	Plan	8
4.2.3	Tidsplan	8
4.3	Korsvejen, placering af bassin og udløb.....	9
4.3.1	Status	9
4.3.2	Plan	10
4.3.3	Tidsplan	10
4.4	Anebjerg, placering af bassin og udløb	11
4.4.1	Status	11
4.4.2	Plan	12
4.4.3	Tidsplan	12
5	Økonomi	13
6	Berørte matrikler	14
7	Høring og annoncering.....	15
8	Screening for Miljøvurdering	16
8.1	Konklusion af screening	16
9	Klagemuligheder.....	17
9.1	Klagevejledning for spildevandplanstillægget	17
9.2	Klagevejledning for afgørelse om miljøvurdering	17
10	Bilag	18
10.1	Ordforklaring.....	18
10.2	Screeningsskemaer	20
10.3	Oplands- og udløbsskemaer	25
10.5	Vedtægter for spildevandslav ved Ovenvande	26

1 Indledning

Med dette tillæg til Skanderborg Kommunens Spildevandsplan 2016-2020, sikrer vi grundlaget for en række projekter.

Processen for behandling af tillægget er:

- Første behandling i Miljø og planudvalget, samt Økonomiudvalget
- Byrådet beslutter at sende Tillæg nr. 4 til Spildevandsplan 2016-2020 i høring i 8 uger
- Offentlighedsperiode på 8 uger. I denne periode kan borgere, interesseorganisationer m.fl. kommentere på indholdet af forslaget til spildevandsplanen. Forslaget fremsendes samtidig til Miljøstyrelsen
- Natur og Miljø afdelingen behandler eventuelle indkomne kommentarer.
- 2. behandling i Miljø og Planudvalget samt Økonomiudvalget
- Endelig vedtagelse af Byrådet

Byrådets vedtagelse af spildevandsplanen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, jf. Miljøbeskyttelseslovens § 32, stk. 3.

Ordforklaring på udvalgte fagudtryk kan findes i bilag 1.

Forslaget til Tillæg nr. 4 til Spildevandsplan 2016-2020, er blevet til på foranledning af

- Ovenvande I, nyt boligområde der ønsker at oprette et spildevandslav,
- Skanderborg Kommunes planafdeling, Hørning ny skole
- Skanderborg Forsyningsvirksomhed A/S, bassiner og udløb ved Anebjerg og Korsvejen

2 Lov- og plangrundlag for tillægget

Lovgrundlaget

Det lovmæssige grundlag for udarbejdelse af tillæg til spildevandsplan fremgår af "Lov om miljøbeskyttelse", [nr. 241 af 13. marts 2019](#) (Miljøbeskyttelsesloven), og "Bekendtgørelse om spildevandstilladelser m.v. efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 og 4", [nr. 1469 af 12. december 2017](#) (Spildevandsbekendtgørelsen). Det fremgår af lovens formålsparagraf, at loven skal medvirke til at værne om landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet. Vandsektorloven skal medvirke til, at vand- og spildevandsforsyningen drives på en effektiv måde, der er gennemsigtig for forbrugerne, giver lavest mulige, stabile priser for forbrugerne og samtidig understøtter innovativ udvikling m.v. Loven skal endvidere medvirke til at sikre og udvikle en vand- og spildevandsforsyning af høj sundheds- og miljømæssig kvalitet, som tager hensyn til forsyningssikkerheden, klimaet og naturen.

Endvidere reguleres spildevandsområdet via følgende love, bekendtgørelser og vejledninger, der alle kan findes på www.retsinformation.dk:

Love:

- Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), LBK nr. 1225 af 25. oktober 2018 (Miljøvurderingsloven).
- Lov om betalingsregler for spildevandsselskaber m.v., LBK nr. 633 af 7. juni 2010 (Betalingsloven).
- Lov om afgift af spildevand, LBK nr. 1323 af 11. november 2016 (Spildevandsafgiftsloven).
- Lov om vandsektorlovens organisering og økonomiske forhold, LOV nr. 469 af 12. juni 2009 (Vandsektorloven)

Bekendtgørelser:

- Bekendtgørelse om fastsættelse af den variable del af vandaflædningsbidraget m.v., BEK nr. 1327 af 10. december 2014.

Vejledninger:

- Spildevandsvejledningen til bekendtgørelse om spildevandstilladelser m.v. efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 og 4, Vejledning nr. 28, juni 2018, Miljøstyrelsen
- Vejledning om betalingsregler for spildevandsanlæg, Vejledning nr. 3, 2001, Miljøstyrelsen

Plangrundlaget

Kommuneplan 16 for Skanderborg Kommune

Spildevandsplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen, og eventuelle tillæg hertil.

Lokalplaner

En lokalplan indeholder bestemmelser om bebyggelsens udstrækning og karakter – og har dermed betydning for mængden af regn- og spildevand, der afledes fra de konkrete områder. Vedtagelsen af nye lokalplaner kan derfor medføre behov for mindre tilpasninger af spildevandsplanen.

Vandforsyningsplaner og indsatsplaner

Vandforsyningsplanen beskriver den nuværende og planlagte forsyningsstruktur for drikkevand. Bortskaffelsen af spildevand i kommunen, skal fastlægges under hensyntagen til relevante beskyttelseszoner omkring vandforsyningsanlæggene og grundvandsinteresser.

Vandløbsregulativer

Kommunalbestyrelsen skal sikre, at vand fra et udløb kan afledes videre i vandløbet uden gener for omkringboende ved vandløbet. Det vil sige, at vandløbets fysiske tilstand og hydrauliske kapacitet skal respekteres.

Skanderborg Kommunes Spildevandsplan 2016-2020

[Spildevandsplanens](#) formål er at beskrive, hvorledes miljøbeskyttelseslovens rammer og intensjoner konkret sikres gennemført på spildevandsområdet i den enkelte kommune. Planen angiver også, hvilke rammer Skanderborg Forsyningsvirksomhed A/S skal arbejde indenfor, samt hvad der er ret og pligt for borgerne.

Målene for den enkelte kommune beskrives og udmøntes hovedsageligt via [miljømålsloven](#) og de tilhørende vandplaner. Herudover kan der være andre mål fra den kommunale planlægning, der indarbejdes i spildevandsplanen, eventuelt dele af målene i kommunens klimatilpasningsplan.

3 Spildevandslav i Skanderborg Kommune

Inden for kloakerede områder har nogle oplande status som privat fælles spildevandsanlæg. Her ejer, driver og vedligeholder grundejerne i fællesskab et spildevandsanlæg, der efterfølgende er tilsluttet forsyningens spildevandsanlæg. Private fælles spildevandsanlæg betjener flere selvstændige ejendomme. For et sådan privat fælles spildevandsanlæg skal grundejerne oprette et spildevandslav, der varetager anlæggets etablering, drift og vedligehold. Der udarbejdes vedtægter for spildevandslavet, der blandt andet fastsætter hæftelse og udgiftsfordeling for medlemmer. Lavets vedtægter skal sendes til godkendelse ved Byrådet. Vedtægterne skal tinglyses på de enkelte ejendomme.

Som udgangspunkt ønsker Skanderborg Kommune ikke, at der etableres private spildevandslav indenfor kloakoplande. Her ønsker vi, at Skanderborg Forsyning etablerer og driver kloakanlæg, da dette er deres kerneopgave. Vi mener samtidig, at forsyningen er de bedste til at løse denne opgave. Det skal også bemærkes, at Skanderborg kommune har tilsynspligt på private spildevandsanlæg.

Konsekvenser af nylig afsagt dom, HOFOR dommen

I en principiel dom fra sommer 2018, vedrørende spildevandsselskabernes forpligtelser ved byudvikling af erhvervsejendomme til boliganvendelse fastslår Københavns Byret, at spildevandsselskaberne ved omdannelse af en allerede tilsluttet erhvervsejendom ikke er forpligtet til at føre stik frem til de nye boligmatrikler. Det er derfor i overensstemmelse med betalingsloven, at spildevandsselskabet ved en efterfølgende overtagelse ikke betaler for det spildevandsanlæg, som bygherre opfører til forsyning af de nye boligmatrikler.

Det betyder, at hvis et tidligere erhvervsområde, hvor der er betalt tilslutningsbidrag for erhverv, udvikles til bolig eller blandet bolig/erhverv, og der ske udmatrikuleringer, har forsyningen kun forsyningspligt til skel. Dette uanset at der kommer offentlige veje, offentlige bygninger på området. Dommen betyder således, at udvikler skal etablere hovedkloak og stikledninger og at de nye grundejere skal oprette et spildevandslav, og derigennem sikre at kloak drives og vedligeholdes.

Der er ikke enighed blandt rådgivere og advokater om hvordan vi skal agere i perioden, fra byretsdommen og indtil sagen er prøvet i landsretten. Skal byrettens dom tages til efterretning betyder det, at en forsyning ikke må etablere anlæg på erhvervsgrunde, der omdannes til bolig eller bolig/erhverv. I sådanne tilfælde bliver det derfor nødvendigt at etablere et spildevandslav. Skanderborg Kommune betragter dette som en midlertidig løsning, da det ikke er vores hensigt, at der skal være private spildevandslav indenfor kloakoplande, hvor der i nogle tilfælde også vil være offentlig vej og andre offentlige ejendomme.

4 Beskrivelse af projekterne

Projekt nr.	Oversigt
1	Ovenvande, etape I, spildevandslav
2	Hørning, Ny skole, oprettelse af kloakopland, bassin og udløb
3	Korsvejen, placering af bassin og udløb
4	Anebjerg, placering af bassin og udløb

4.1 Ovenvande, etape I, spildevandslav

Historik for etablering af kloakledninger ved Ovenvande

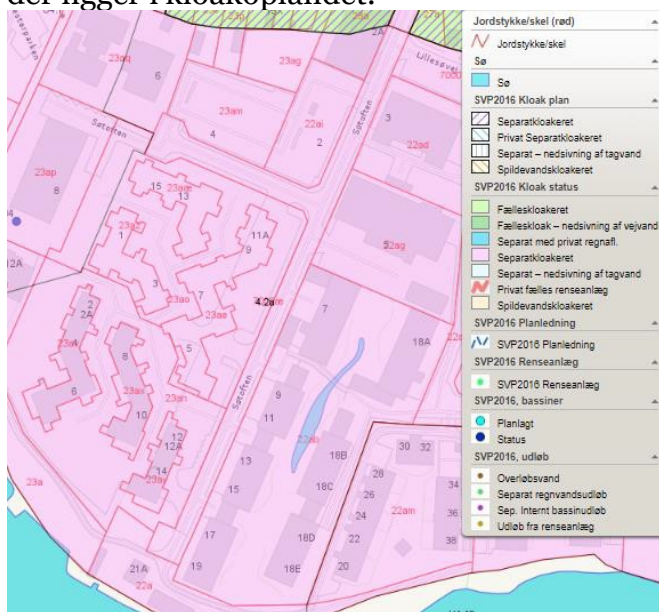
Ovenvande, etape I, er området nærmest søen, det er bebygget med tre etageejendomme. Skanderborg Forsyning har forsyningspligt til skel, dvs. de skal håndtere vandet fra matrikelskel og videre til hhv. renselanlæg og bassin. Undervejs i byggeprocessen ønsker bygherre at lave sokkeludstyknings. Denne udstykning foregår omkring februar 2018, og dette ændrer forsyningspligten for Skanderborg Forsyningsvirksomhed, idet de nu skal lave hovedledninger ind til de tre nye matrikler. På daværende tidspunkt var udvikler allerede ved at etablere kloak inde på grunden, og det blev på denne baggrund aftalt mellem bygherre og Skanderborg Forsyning, at der skulle laves et spildevandslav. Skanderborg Kommune modtager i januar 2019 vedtægter fra Ovenvande til godkendelse.

Skanderborg Kommune tillader, at der laves et spildevandslav ved Ovenvande I, da kloakledninger er etableret, lejligheder er indflyttet, og der i alle købskontrakter er indskrevet forpligtelser i forhold til det private spildevandslav.

Det skal bemærkes, at Ovenvande etape II også er lavet med sokkeludstyknings, men var denne gang på forkant og derfor har Skanderborg Forsyning etableret hovedledninger til de tre udstykninger.

4.1.1 Status

Området er i spildevandsplanen udlagt til separatkloakeret og ligger i kloakopland 4.2a. Det betyder som udgangspunkt, at Skanderborg Forsyning har forsyningspligt til de matrikler der ligger i kloakoplandet.

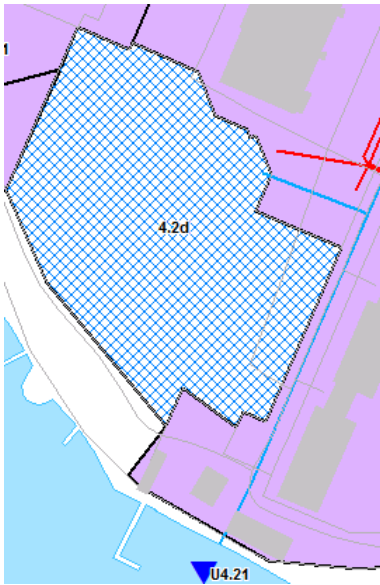


Figur 1; kortudsniit fra gældende spildevandsplan

4.1.2 Plan

Der oprettes et nyt kloakopland, 4.2d, og kloakeringen ændres til "Separat privat" i spildevandsplanen. Spildevandslavet skal drive og vedligeholde det fælles private spildevandsanlæg frem til skel. Skanderborg Forsyning har forsyningspligt fra skel (hovedmatrikel 23an), og har anvist hvor tilslutning skal ske.

De endelige vedtægter skal tinglyses på de berørte ejendomme, når det fælles spildevandsanlæg er optaget i spildevandsplanen.



Figur 2; Afgrænsning af nyt kloakopland 4.2d, eksisterende udløb U4.21

4.1.3 Tidsplan

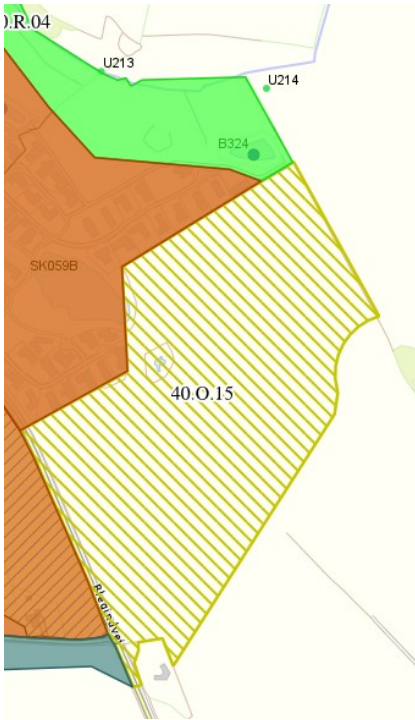
Kloak er etableret. Ejere har udarbejdet vedtægter til spildevandslav. Disse fremgår af bilag 10.5

4.2 Hørning, Ny skole, oprettelse af kloakopland, bassin og udløb

Skanderborg Kommune ønsker at bygge en ny skole i Hørning, og har i den forbindelse igangsat lokalplan 1148. Skanderborg kommune har meddelt Skanderborg Forsyning, at der laves sokkeludstyknings.

4.2.1 Status

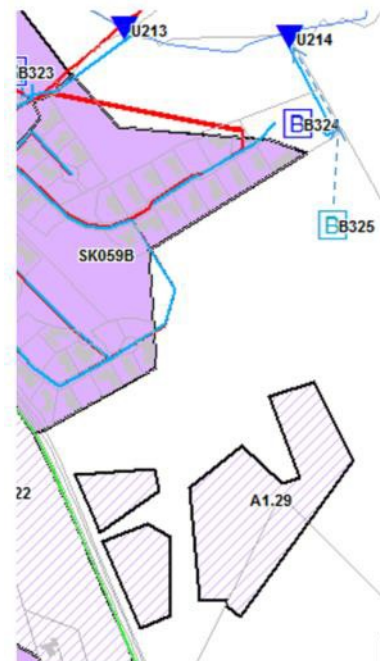
Området er landbrugsjord, og derfor ikke tidligere kloakeret.



Figur 3; Offentligt areal (40.O.15), hvor ny skole i Hørning placeres

4.2.2 Plan

Der oprettes et nyt separatkloakeret kloakopland A1.29, der dækker tre områder. De tre områder er byggefelter samt parkering. Der etableres nyt regnvandsbassin B325, som afleder til eksisterende udløb U214 via nyetableret afskærende ledningsanlæg (blå stiptet).



Figur 4; Nyt kloakopland A1.29, bassin B325 og udløb U214

4.2.3 Tidsplan

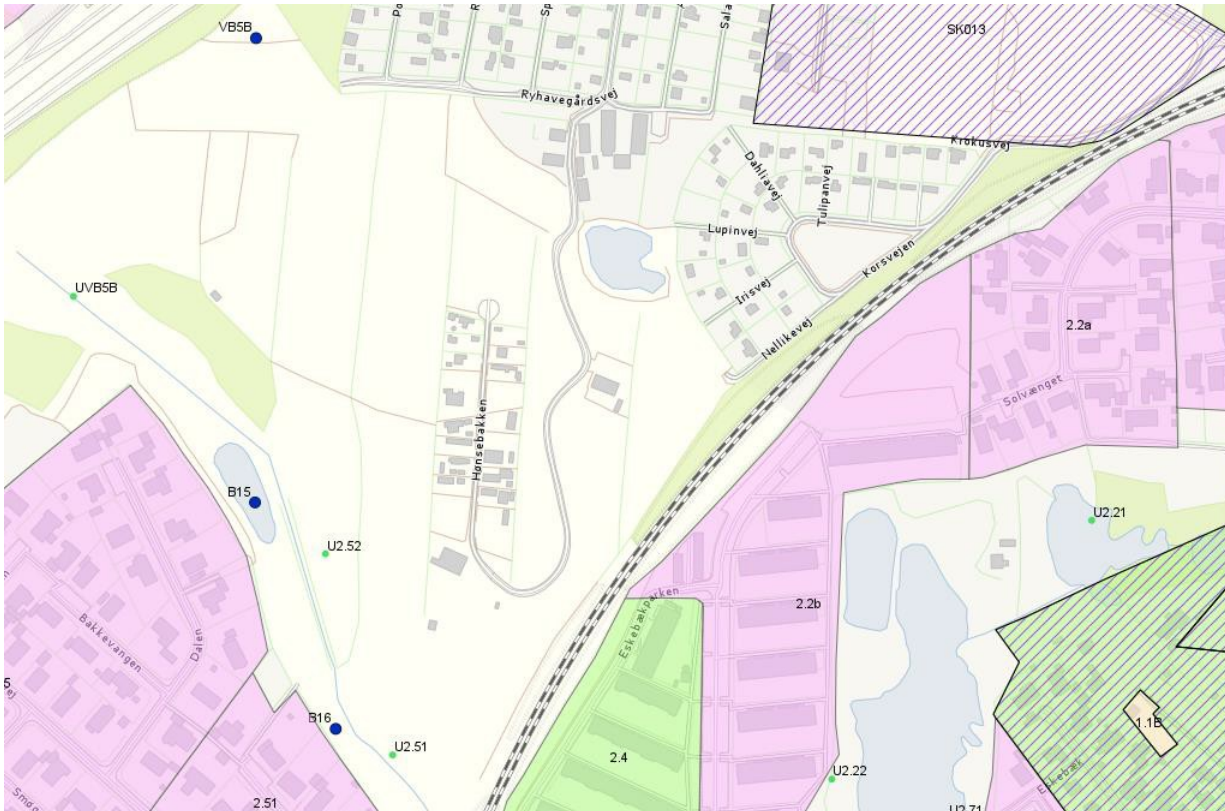
Kan igangsættes når lokalplan er vedtaget.

4.3 Korsvejen, placering af bassin og udløb

I forbindelse med ændring af kloakeringstype for nye områder (jævnfør spildevandsplanstillæg nr. 2) er der behov for etablering af regnvandsbassin og udløb for kloakopland SK013.

4.3.1 Status

Kloakopland SK013 er tidligere ændret til separatkloak.

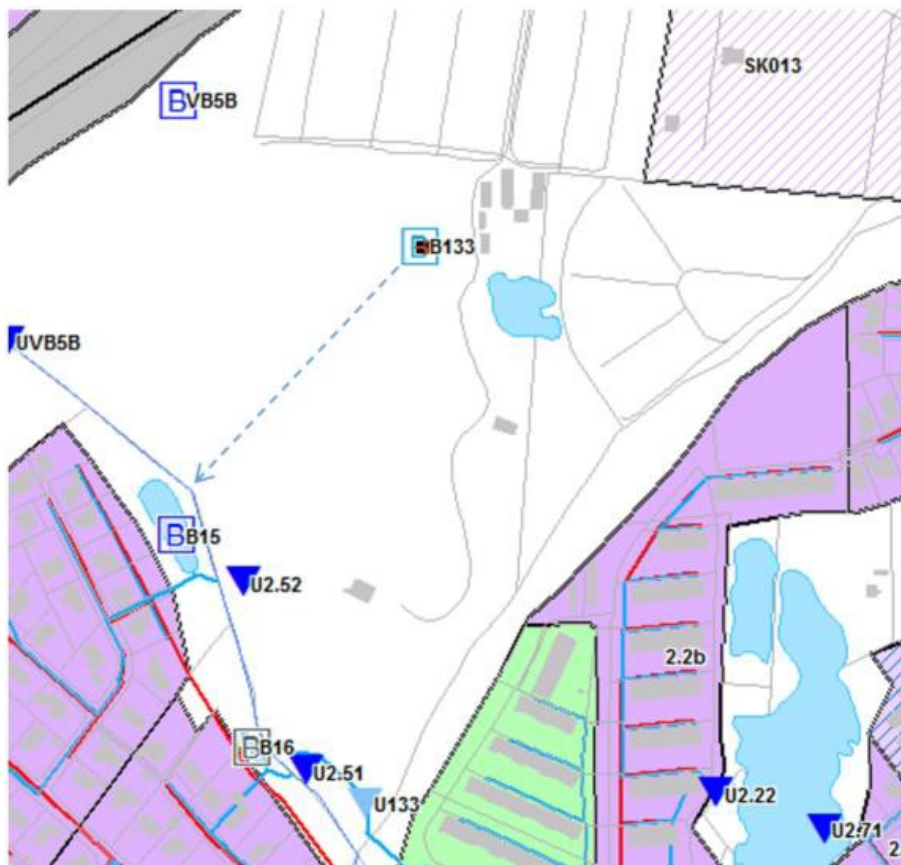


Figur 5; Kloakopland SK013 planlægges til separatkloak.

4.3.2 Plan

Ændringen af kloaklandet til separatkloak medfører, at der til håndtering af regnvandet er behov for nyt bassin og nyt udløb.

Der etableres nyt regnvandsbassin B133, som afleder til nyt udløb U133 via nyetableret afskærende ledningsanlæg (blå stiplede).



Figur 6; Nyt bassin B133 og nyt udløb U133

4.3.3 Tidsplan

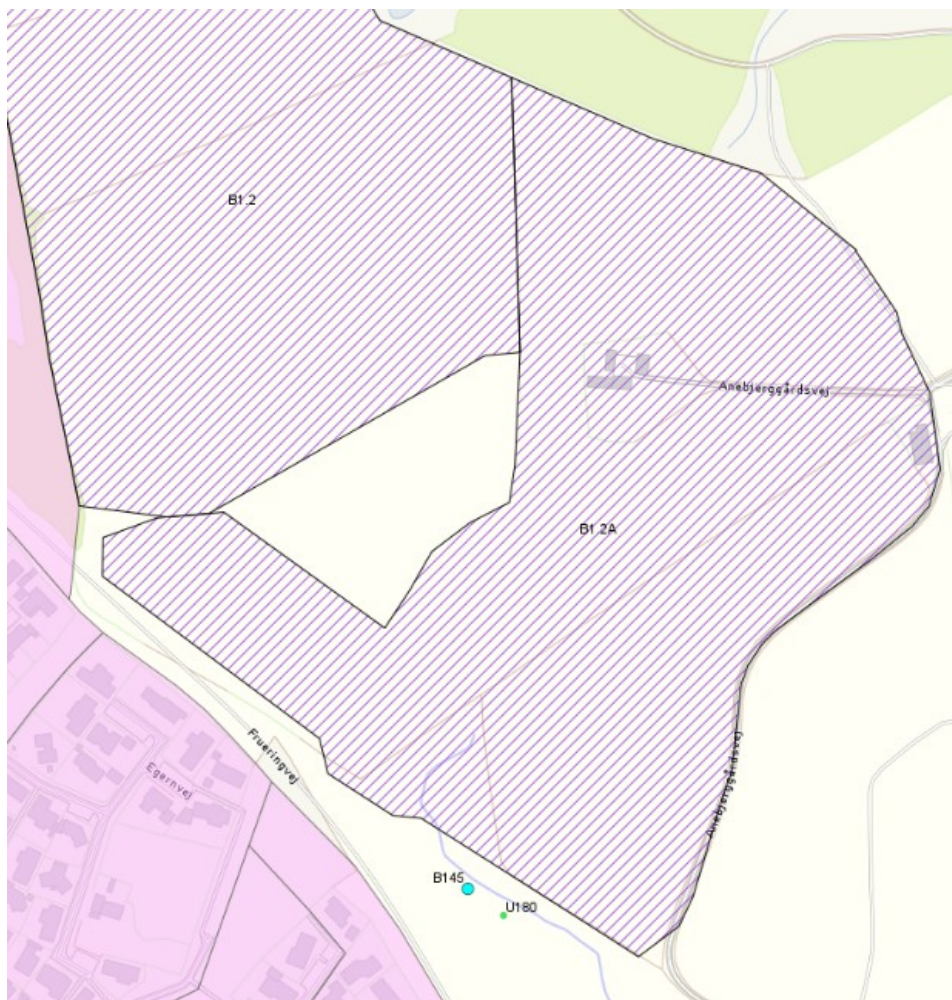
Kan igangsættes når det er nødvendigt.

4.4 Anebjerg, placering af bassin og udløb

I forbindelse med udvikling af sidste etape ved Anebjerg, er der behov for yderligere et regnvandsbassin med tilhørende udløb. Lokalplan 1145; Boliger på Admiraltoften, for området er under udarbejdelse.

4.4.1 Status

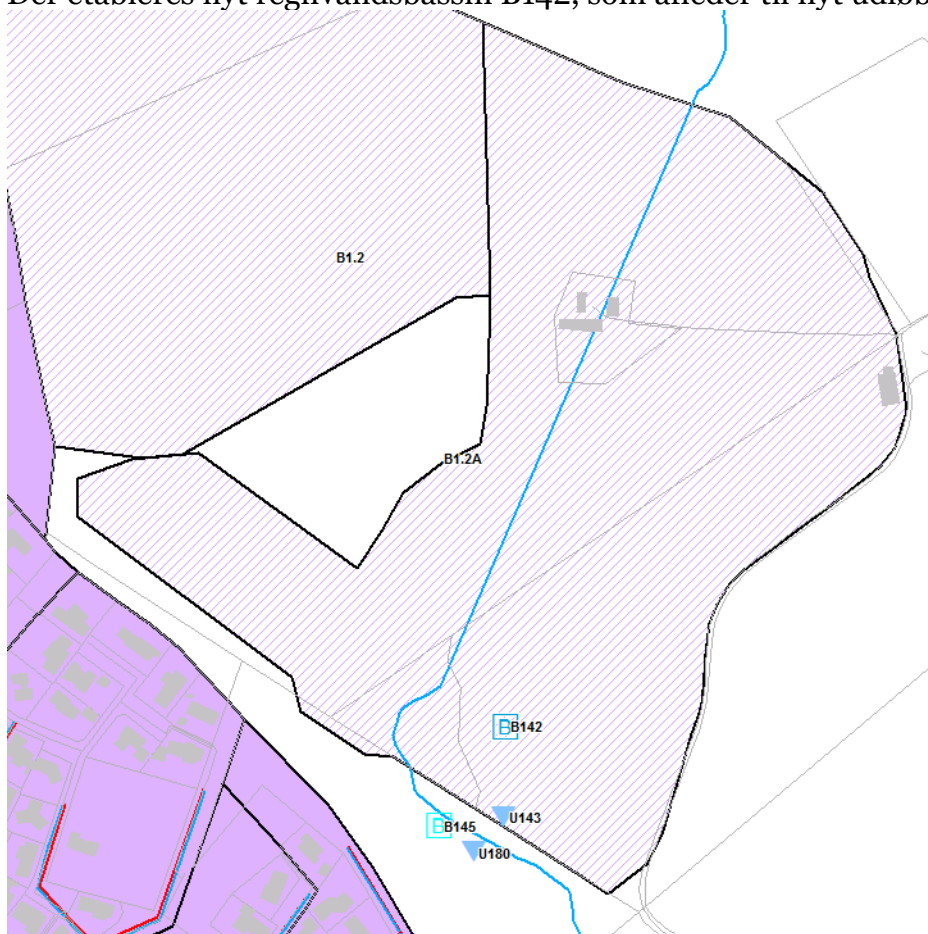
Det separatkloakerede kloakopland B1.2A dækker området for lokalplan 1145.



Figur 7; Kloakopland B1.2A dækker området for lokalplan 1145.

4.4.2 Plan

Til håndtering af regnvandet er der behov for et nyt regnvandsbassin og nyt udløb. Der etableres nyt regnvandsbassin B142, som afleder til nyt udløb U143.



Figur 8; Der planlægges et nyt bassin B142 samt nyt udløb U143 inden for lokalplanområdet. Blå linje er vandløb.

4.4.3 Tidsplan

Kan etableres når lokalplan 1145 er vedtaget.

5 Økonomi

Interne spildevandsanlæg, egen matrikel/grund:

Udgifter til etablering, omlægning, drift og vedligehold af interne kloakanlæg på egen matrikel afholdes af grundejer.

Eksterne spildevandsanlæg i offentlig areal:

Udgifter til omlægning af spildevandsanlæg, der afleder spildevand fra ejendommens tilslutningssted til renselanlæg/recipient afholdes af Skanderborg Forsyningsvirksomhed A/S.

6 Berørte matrikler

Spildevandsplanen fastlægger de overordnede rammer for udarbejdelse af spildevandsprojekter. Det er derfor kun muligt i dette tillæg, at angive en omtrentlig placering af de nye fysiske anlæg. Ejendomme, der direkte berøres eller ligger tæt på de planlagte spildevandsanlæg, kan forvente at blive berørt af anlæggene og eventuelt at skulle afgive areal eller rettigheder til disse. Andre ejendomme kan også blive berørt.

1 *	Ovenvande, etape I, spildevandslav	Ovenvande 2-4-6	23av
		Ovenvande 8-10	23ax
		Ovenvande 12-14	23ay
		Ovenvande I	23an
2	Hørning, Ny skole, oprettelse af kloakopland, bassin og udløb	Blegindvej 45	7a
		Blegindvej 43	8a
3	Korsvejen, placering af bassin, afskærende ledning og udløb	Matr. nr 55d, Skanderborg Markjorder	
4	Anebjerg, placering af bassin og udløb	Matr.nr. 14k, Gram, Skanderborg Jorder	

- Alle orienteres direkte med brev om, at dette tillæg til spildevandsplanen er sendt i høring

7 Høring og annoncering

Kommunalbestyrelsens forslag til spildevandsplan skal efter forhandling offentliggøres med oplysning om, at der inden for en frist på mindst 8 uger efter offentliggørelsen er adgang til at kommentere på det fremlagte forslag over for kommunalbestyrelsen. Offentliggørelse kan ske udelukkende på kommunens hjemmeside (digitalt). Der henvises til spildevandsbekendtgørelsens § 6, stk. 3.

Spildevandsplanen danner ofte grundlag for senere at påbyde den enkelte borger tiltag af et stort økonomisk omfang. Skanderborg Kommune ønsker, at der sker en god information i forbindelse med offentlighedsfasen – evt. ved at de berørte beboerråd eller grundejerforeninger orienteres og inddrages aktivt i høringsprocessen - ud over den lovpligtige digitale annoncering på kommunens hjemmeside. Eksempelvis ved at de borgere, der får pålagt en økonomisk byrde, orienteres direkte og evt. indbydes til orienteringsmøde.

Ejere der berøres af område 1, orienteres direkte med brev om at tillæg 4 er sendt i høring.

8 Screening for Miljøvurdering

Tillægget skal vurderes for miljøpåvirkninger og konsekvenser for omgivelserne efter [LBK nr 1225 af 25/10/2018](#), "Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)"

Ifølge [lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter \(VVM\)](#), skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis plantillægget fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, og når myndigheden vurderer, at planer og programmer kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

8.1 Konklusion af screening

Skanderborg Kommune har foretaget en screening af planforslaget og har afgjort, at der ikke vil være væsentlige konsekvenser for miljøet forbundet med de planlagte tiltag. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering er truffet på baggrund af lovens § 10.

Afgørelsen skal i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer offentliggøres med begrundelse og klagevejledning, hvilket sker samtidig med, at planforslagene fremlægges i offentlig høring.

Screeninger fremgår af bilag 10.2.

9 Klagemuligheder

9.1 Klagevejledning for spildevandsplanstillægget

Jævnfør Miljøbeskyttelseslovens § 32, stk. 3 kan kommunalbestyrelsens vedtagelse af en spildevandsplan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Afgørelsen kan dog indbringes for domstolene inden 6 måneder efter meddelelsen ifølge Miljøbeskyttelseslovens § 101.

9.2 Klagevejledning for afgørelse om miljøvurdering

Afgørelser truffet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse LBK nr 1225 af 25/10/2018 , § 48. *En afgørelse efter § 10 om, at myndigheden ikke skal gennemføre en miljøvurdering af planer og programmer eller ændringer deri, kan påklages efter reglerne fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til.*

Der kan klages over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering af planerne i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Natur og miljøklagenævnet skal modtage klagen inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af afgørelsen.

Borgere, virksomheder og organisationer, som ønsker at klage over en afgørelse, skal anvende klageportalen ifølge planlovens § 60, stk. 2. Klageportalen tilgås via www.borger.dk eller www.virk.dk. Der er direkte link til disse steder via forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Vejledning om, hvordan borgere, virksomheder og organisationer skal logge på klageportalen, findes på www.borger.dk og www.virk.dk samt på www.nmkn.dk. På Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside <http://nmkn.dk/> findes endvidere information om, hvordan man klager via klageportalen, bl.a. korte videovejledninger, ”spørgsmål og svar” samt telefonnummer og email-adresse til supportfunktionen i Natur- og Miljøklagenævnet.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der ikke indsendes via klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagegebyret er fastsat til 500 kr. Gebyret betales via klageportalen. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside.

10 Bilag

10.1 Ordforklaring

Ord	Betydning
Afskærende ledning	Kloakledning, der opsamler spildevand eller regnvand fra én eller flere hovedledninger eller kloakoplande og transporterer vandet videre til en fjernere beliggende pumpestation, renseanlæg, bassin eller recipient.
Befæstede arealer	Arealer, der er helt eller delvis uigennemtrængelige for vand.
Fælles kloakeret	Et kloaksystem, hvor spildevand og regnvand løber i samme ledning.
Hydrauliske kapacitet	Fortæller noget om den vandmængde, som vandløbet kan håndtere uden at der sker en overbelastning med risiko for erosion eller udvaskning af vandløbet.
Kloakopland	Det område, som ledningsnettet og/eller en pumpestation afvander. Et kloakopland vil enten være udlagt som et planopland, dvs. det er planlagt at der skal være et kloakopland, men det er endnu ikke udført. Eller have status som væres udført og så bliver det til kloakopland.
Nedsivning	I denne rapport henviser nedsivning til en måde at håndtere regn- og overfladevand.
Overfladevand	Naturligt vand som løber oven på jorden f.eks. vandløb og søer. I spildevandsteknisk sammenhæng også regnvand som strømmer af på befæstede arealer.
Planopland	Et areal/ område, som planlægges kloakeret eller på anden måde spildevandsbehandlet. Se kloakopland.
Recipient	Betegnelse for det sted som spildevandet afledes til f.eks. vandløb, sø, hav eller jorden (nedsivning). Ordet recipient betyder modtager.
Regnvandsbassin	Anlæg i forbindelse med bortledning af regnvand fra befæstede arealer. Regnvandsbassinet opmagasinerer regnvand under kraftig regn og afgiver langsomt regnvandet til en afskærende ledning eller recipient.
Renseanlæg/ Spildevandsanlæg	Åbne og lukkede ledninger og andre anlæg, der tjener til afledning og/eller behandling af spildevand m.v. i forbindelse med udledning til vandløb, søer eller havet eller til afledning til jorden eller anden form for bortskaffelse.
Separatkloakeret	Et to-strengt kloaksystem, hvor spildevand og regnvand løber i hver sin ledning. Spildevandet ledes til renseanlæg og regnvandet ledes til nærmeste egnede recipient evt. gennem et bassin.
Spildevand	Alt vand, der afledes fra beboelse, virksomheder, øvrig bebyggelse og fra befæstede arealer samt vand, der kan

	<p>sidestilles hermed. Definitionen på spildevand omfatter således husspildevand, regnvand fra tagarealer og befæstede arealer, processpildevand, afværgevand, filterskyllevand, kølevand, samt perkolat fra lossepladser. Endvidere omfattes vand fra omfangsdræn samt drænvand fra kirkegårde af definitionen. I separatkloakerede områder tales der om regnvand og spildevand og i denne sammenhæng omfatter spildevand ikke regnvand og overfladevand.</p>
Tag- og overfladevand	<p>Regnvand fra tagflader og helt eller delvist befæstede arealer, herunder jernbaner. Tag- og overfladevandet må ikke indeholde andre stoffer, end hvad der sædvanligt tilføres regnvand i forbindelse med afstrømning fra sådanne arealer eller have en væsentlig anden sammensætning.</p>
TV-inspektion	<p>Registrering af en lednings tilstand ved gennemkørsel af ledningen med et kamera. Herved kan registreres deformationer, forskudte rørsamlinger, indtrængende rødder m.v.</p>
Vandløbets fysiske tilstand	<p>Fortæller noget om vandløbets fysiske udformning, og skal gerne være i overensstemmelse med kravene om en god vandløbskvalitet.</p>

10.2 Screeningsskemaer

Område 1: Ovenvande, etape I, spildevandslav

Område 2: Hørning, Ny skole, oprettelse af kloakopland, bassin og udløb

Område 3: Korsvejen, placering af bassin, afskærende ledning og udløb

Område 4: Anebjerg, placering af bassin og udløb

VVM-screening		Forslag til: Tillæg nr. 4 til Spildevandsplan 2016-2020			
Område : 1: Ovenvande, etape I, spildevandslav					
Påvirker planen miljøet positivt eller negativt eller medfører den ændringer i miljøet, som er:	væsentlige	mindre betydende	ubetydelige	ikke relevant	Bemærkninger / Begrundelser
Bymiljø & landskab					
Byarkitektonisk værdi				X	
Bevaringsværdige bygninger				X	
Kulturhistoriske forhold				X	
Grønne områder				X	
Landskabelig værdi				X	
Friluftsliv/rekreative interesser				X	
Dyre- og planteliv samt mangfoldighed				X	
Fredning og naturbeskyttelse				X	
Skyggevirksomheder				X	
Trafik					
Sikkerhed/tryghed				X	
Energiforbrug				X	
Trafikmønstre				X	
Trafikstøj				X	
Forurening					
Støj og vibrationer				X	
Luft				X	
Jord				X	
Grundvand				X	
Overfladevand		X			Tages der højde for i lokalplanlægningen
Udledning af spildevand			X		Intern kloak er etableret efter gængse standarder, regnvandsledninger til en T5. Tilkoblet forsynings ledninger, der leder regnvand i Lillesø og spildevand til Skanderborg CR.
Ressourceanvendelse					
Arealforbrug				X	
Energiforbrug				X	
Vandforbrug				X	
Produkter, materialer, råstoffer				X	
Kemikalier, miljøfremmede stoffer				X	
Affald, genanvendelse				X	
Befolkning og sikkerhed					
Arbejds miljø				X	
Svage grupper (fx handicappede)				X	
Konklusion, herunder om der skal udarbejdes miljørapport					
	Ja	Nej	Bemærkninger		
		X	Det vurderes at den samlede miljøpåvirkning af forslaget er ikke væsentlige.		

VVM-screening		Forslag til: Tillæg nr. 4 til Spildevandsplan 2016-2020			
Område : 2: Hørning, Ny skole, oprettelse af kloakopland, bassin og udløb					
Påvirker planen miljøet positivt eller negativt eller medfører den ændringer i miljøet, som er:	væsentlige	mindre betydende	ubetydelige	ikke relevant	Bemærkninger / Begrundelser
Bymiljø & landskab					
Byarkitektonisk værdi				x	
Bevaringsværdige bygninger				x	
Kulturhistoriske forhold				x	
Grønne områder		x			Tages der højde for i lokalplanlægningen
Landskabelig værdi				x	
Friluftsliv/rekreative interesser		x			Tages der højde for i lokalplanlægningen
Dyre- og planteliv samt mangfoldighed				x	Planen har til formål at sikre et rent vandmiljø
Fredning og naturbeskyttelse				x	
Skyggevirksomheder				x	
Trafik					
Sikkerhed/tryghed				x	
Energiforbrug				x	
Trafikmønstre				x	
Trafikstøj				x	
Forurening					
Støj og vibrationer				x	
Luft				x	
Jord		x			Hvis der flyttes jord fra matriklen skal der søges om tilladelse hos kommunen.
Grundvand		x			Tages der højde for i lokalplanlægningen
Overfladevand		x			Tages der højde for i lokalplanlægningen
Udledning af spildevand		x			Afledes til Hørning Renseanlæg
Ressourceanvendelse					
Arealforbrug				x	
Energiforbrug				x	
Vandforbrug				x	
Produkter, materialer, råstoffer				x	
Kemikalier, miljøfremmede stoffer				x	
Affald, genanvendelse				x	
Befolkning og sikkerhed					
Arbejdsmiljø				x	
Svage grupper (fx handicappede)				x	
Konklusion, herunder om der skal udarbejdes miljørapport					
	Ja	Nej	Bemærkninger		
		x	Det vurderes at den samlede miljøpåvirkning af forslaget er ikke væsentlige.		

VVM-screening		Forslag til: Tillæg nr. 4 til Spildevandsplan 2016-2020			
Område : 3: Korsvejen, placering af bassin, afskærende ledning og udløb					
Påvirker planen miljøet positivt eller negativt eller medfører den ændringer i miljøet, som er:	væsentlige	mindre betydende	ubetydelige	ikke relevant	Bemærkninger / Begrundelser
Bymiljø & landskab					
Byarkitektonisk værdi				X	
Bevaringsværdige bygninger				X	
Kulturhistoriske forhold				X	
Grønne områder				X	
Landskabelig værdi				X	
Friluftsliv/rekreative interesser				X	
Dyre- og planteliv samt mangfoldighed				X	Der er ingen konflikter med §3 natur
Fredning og naturbeskyttelse				X	
Skyggevirksomheder				X	
Trafik					
Sikkerhed/tryghed				X	
Energiforbrug				X	
Trafikmønstre				X	
Trafikstøj				X	
Forurening					
Støj og vibrationer				X	
Luft				X	
Jord		X			Hvis der flyttes jord fra matriklen skal der søges om tilladelse hos kommunen.
Grundvand				X	Der er ingen grundvandsinteresser i området for bassin og ledninger
Overfladevand				X	
Udledning af spildevand				X	
Ressourceanvendelse					
Arealforbrug				X	
Energiforbrug				X	
Vandforbrug				X	
Produkter, materialer, råstoffer				X	
Kemikalier, miljøfremmede stoffer				X	
Affald, genanvendelse				X	
Befolkning og sikkerhed					
Arbejds miljø				X	
Svage grupper (fx handicappede)				X	
Konklusion, herunder om der skal udarbejdes miljørapport					
	Ja	Nej	Bemærkninger		
		X	Det vurderes at den samlede miljøpåvirkning af forslaget er ikke væsentlige.		

VVM-screening		Forslag til: Tillæg nr. 4 til Spildevandsplan 2016-2020			
Område : 4: Anebjerg, placering af bassin og udløb					
Påvirker planen miljøet positivt eller negativt eller medfører den ændringer i miljøet, som er:	væsentlige	mindre betydende	ubetydelige	ikke relevant	Bemærkninger / Begrundelser
Bymiljø & landskab					
Byarkitektonisk værdi				x	
Bevaringsværdige bygninger				x	
Kulturhistoriske forhold				x	
Grønne områder		x			Tages der højde for i lokalplanlægningen
Landskabelig værdi				x	
Friluftsliv/rekreative interesser		x			Tages der højde for i lokalplanlægningen
Dyre- og planteliv samt mangfoldighed				x	
Fredning og naturbeskyttelse				x	
Skyggevirksomheder				x	
Trafik					
Sikkerhed/tryghed				x	
Energiforbrug				x	
Trafikmønstre				x	
Trafikstøj				x	
Forurening					
Støj og vibrationer				x	
Luft				x	
Jord		x			Hvis der flyttes jord fra matriklen skal der søges om tilladelse hos kommunen.
Grundvand		x			Tages der højde for i lokalplanlægningen
Overfladevand		x			Tages der højde for i lokalplanlægningen
Udledning af spildevand				x	
Ressourceanvendelse					
Arealforbrug				x	
Energiforbrug				x	
Vandforbrug				x	
Produkter, materialer, råstoffer				x	
Kemikalier, miljøfremmede stoffer				x	
Affald, genanvendelse				x	
Befolkning og sikkerhed					
Arbejds miljø				x	
Svage grupper (fx handicappede)				x	
Konklusion, herunder om der skal udarbejdes miljørapport					
	Ja	Nej	Bemærkninger		
		x	Det vurderes at den samlede miljøpåvirkning af forslaget er ikke væsentlige.		

10.3 Oplands- og udløbsskemaer

Nedenstående er en samlet oversigt over alle områder. Vandmængden er for samlet udløb. Det vil sige, at der på flere udløb er koblet flere oplande på.

Oplandsskema

GeoID	Delopland	Kloaksystem Status	Kloaksystem Plan	Areal Plan	Afløbskoefficient Plan	RedArea	Udløb	Udløb Plan	totalPe	Bolig Pe Plan
1176	4.2d	Separat privat	Separat privat	0,71	0,60	0,34	U4.21	U4.21	200	200
1177	A1.29	-	Separat	3,55	0,90	2,55	U214	U214	300	300
1107	B1.2A	-	Separat	13,25	0,40	4,24		U143	50	50
740	SK013	-	Separat	4,04	0,30	0,97		U133	244	244

Udløbsskema

Status	Delopland	Udløb	Udløbstype	Vandmængde	RedArea	Vandmængde	TN	TN	TP	TP
Plan				Status	(red ha.)	Plan	Status	Plan	Status	Plan
P	4.2d	U4.21	SR	21.322	3,05	21322,00	43,00	10,66	43,00	10,66
P	A1.29	U214	SR	20.097	5,43	37978,00	34,00	5,02	49,00	7,60
P	B1.2A	U143	SR	-	4,24	29681,00	0,00	0,00	39,00	5,94
P	SK013	U133	SR	-	0,97	6786,00	0,00	0,00	9,00	1,36

Delopland	
4.2d	Oven Vande: Spildevandslav
A1.29	Hørning Skole
B1.2A	Anebjerg
SK013	Korsvejen

10.5 Vedtægter for spildevandslav ved Ovenvande

Udkast 15.08.2019

Morten Fendinge Olsen
Partner

mfo@holst-law.com
T +45 8934 1116

J.nr. 111576/101 MFO/LVH

VEDTÆGTER
for Grundejerforeningen Ovenvande

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Navn	3
2. Hjemsted og værneting	3
3. Område	3
4. Formål.....	4
5. Grundejerforeningens etablering	5
6. Medlemskreds	5
7. Medlemsforpligtelser	6
8. Hæftelsesforhold.....	6
9. Fordelingstal og betaling.....	6
10. Generalforsamling	8
11. Indkaldelser til generalforsamling mv.	8
12. Ekstraordinær generalforsamling.....	9
13. Stemmeret mv.	9
14. Bestyrelsen	10
15. Bestyrelsesmøder	11
16. Administrator	11
17. Tegningsret	12
18. Årsregnskab.....	12
19. Revision.....	12
20. Kapitalforhold	13
21. Vej- og grundfond	13
22. Budget og medlemsbidrag	13
23. Antenneforhold	14
24. Parkering.....	14
25. Regn- og spildevandsanlæg	14
26. Opløsning	15
27. Påtaleret.....	15
28. Tinglysning	16
29. Bilag.....	16
25.2 Spildevandsanlæggets område og ledninger på stiftelsestidspunktet	16
25.3 Deklaration om ledninger på matr.nr. 23 AP og 23 AO, Skanderborg	16

1. Navn

1.1 Grundejerforeningens navn er "Grundejerforeningen Ovenvande"

2. Hjemsted og værneting

2.1 Grundejerforeningens hjemsted er Skanderborg Kommune.

2.2 Grundejerforeningens værneting er Horsens retskreds for alle tvister, såvel mellem medlemmerne indbyrdes som mellem Grundejerforeningen og medlemmerne. Grundejerforeningen er, ved dennes formand, som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i Grundejerforeningens anliggender.

3. Område

3.1 Grundejerforeningens område svarer til del af delområde A og del af delområde D for Skanderborg Kommunes lokalplan nr. 1079, jf. vedlagte rids (bilag 3.1.), og omfatter matr.nr. 23an, 23av, 23ax og 23ay Skanderborg Markjorder samt alle parceller, der udstykkes herfra.

Grundejerforeningens til enhver tid værende område er i det følgende benævnt "Området".

3.2 Grundejerforeningen er forpligtet til at tage skøde på Områdets fælles opholds- og friarealer, veje, stier, parkeringspladser, vendepladser, torve samt øvrige fællesanlæg (i det følgende benævnt "Fællesanlæg"), svarende til de arealer indenfor Området, som ikke er udstykket som selvstændige matrikler med ejerlejligheder til beboelse, jf. **bilag 3.1**. Overdragelsen skal ske vederlagsfrit og i takt med at arealerne er helt eller delvist færdiganlagte og afleveret til Grundejerforeningen.

Den etapevis opførelse af bebyggelsen i Området medfører, at fællesarealerne anlægges og overdrages til Grundejerforeningen i takt med byggeriernes færdiggørelse.

Der kan alene overdrages anlagte Fællesanlæg til Grundejerforeningen, idet Grundejerforeningen ikke skal afholde anlægsomkostninger, men udelukkende drifts-, vedligeholdelses- og fornyelsesomkostninger.

3.3 Når et Fællesanlæg er endeligt udført og etableret (dog accepteres det at ikke-væsentlige arbejder efter normal praksis kan udskydes til senere færdiggørelse eksempelvis på grund af vejrlig eller ved etablering af færdselsveje ved senere etablering af ekstra slidlag) foretages en afleveringsforretning med deltagelse af den udførende entreprenør, ejeren af det areal, der skal overdrages og repræsentanter for Grundejerforeningen med henblik på regi-

strering af eventuelle mangler ved det udførte Fællesanlæg i en afleveringsprotokol. Formålet herved er at sikre, at Grundejerforeningen og ejeren af det areal, der skal overdrages har haft lejlighed til at påtale eventuelle mangler ved det udførte arbejde forud for Grundejerforeningens overtagelse af Fællesanlægget, i hvilken forbindelse Grundejerforeningen indtræder i ejerens rettigheder over for den udførende entreprenør i henhold til afleveringsprotokollen.

3.4 Fællesanlæggene anses for afleveret til grundejerforeningen, når afleveringsforretning har fundet sted, medmindre der ved denne er påvist væsentlige mangler.

3.5 Der optages en privat fællesvej/privat fællessti på Grundejerforeningens Område med adgang for offentligheden, således offentligheden kan få adgang til Lillesø.

4. Formål

4.1 Grundejerforeningens formål og opgaver er:

4.2 at eje fællesarealerne

4.2.1 at forestå drift, renholdelse, vedligeholdelse, og fornyelse af fælles- og udenomsarealer, fælles anlæg og udstyr samt fælles indretninger, herunder bl.a. alle Områdets ubebyggede arealer, grønne områder, veje, torve, parkeringsarealer og stier m.m., der er beliggende udenfor de selvstændige matrikler med ejerlejligheder til beboelse,

4.2.2 at forestå den løbende administration, drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af de faciliteter, aktiviteter og serviceydelser, der stilles til rådighed for/af Grundejerforeningen,

4.2.3 at stille arealer til rådighed for opfyldelse af medlemmernes renovationsbehov og indgå aftale med forsyningselskabet vedrørende renovation og opkræve renovationsudgiften/bidrag hos medlemmerne,

4.2.4 at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder repræsentere medlemmerne overfor offentligheden,

4.2.5 at medvirke - f.eks. gennem påtale - til at sikre overholdelse af lokalplaner, servitutter om bebyggelse mv., der gælder i Området i medlemmernes fælles interesse,

4.2.6 påse at udendørs opholdsarealer i Området holdes i sømmelig stand,

4.2.7 at tegne lovpligtige grundejeransvarsforsikring vedrørende alle fælles- og udenomsarealer,

- 4.2.8 at påtage sig alle andre under en grundejerforening normalt hørende opgaver,
- 4.2.9 at forestå drift, renholdelse, vedligeholdelse, og fornyelse af regn- og spildevandsanlæg jf. nærmere punkt 25.
- 4.3 Grundejerforeningen kan indgå aftaler med offentlige myndigheder, private foretagender eller med andre grundejerforeninger om den praktiske udførelse af opgaver, som i henhold til nærværende vedtægter påhviler Grundejerforeningen.
- 4.4 Grundejerforeningen opkræver bidrag hos medlemmerne til afholdelse af de udgifter, der er nødvendige for udførelsen af Grundejerforeningens opgaver. Grundejerforeningen kan - med den hæftelse, der er anført i pkt. 8 - optage lån til finansiering af ekstraordinære udgifter til f.eks. fornyelse af anlæg.

5. Grundejerforeningens etablering

- 5.1 Grundejerforeningen får driftsmæssig virkning fra tidspunktet for Grundejerforeningens overtagelse af driften m.v. af de første Fællesanlæg inden for Området.
- 5.2 Grundejerforeningen overtager successivt forpligtelsen til pasning, vedligeholdelse og fornyelse af Fællesanlæggende i takt med, at arealerne og anlæg færdigetableres og afleveres til Grundejerforeningen, jf. pkt. 3.2 – 3.4.

6. Medlemskreds

- 6.1 Enhver tinglyst ejer af en ejendom indenfor Området har pligt og ret til at være medlem af Grundejerforeningen. Opdeles en ejendom i 2 eller flere selvstændige ejendomme ved udstykning, indtræder den eller de nye ejendomme som medlemmer af Grundejerforeningen.
- 6.2 Såfremt en ejendom ejes af flere i forening, kan de kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Grundejerforeningen blive betragtet som ét medlem.
- 6.3 Er en ejendom opdelt i ejerlejligheder, eller ejet af en andelsboligforening eller almen boligorganisation, betragtes ejendommen i forhold til Grundejerforeningen som én ejendom, der i alle forhold repræsenteres af den pågældende ejerforening, andelsboligforening eller almene boligorganisation.
- 6.4 Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor Grundejerforeningen. Medlemskabet indtræder fra den aftalte overtagelsesdag. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle ejendommens forpligtelser over for Grundejerforeningen, herunder eventuelle restan-

cer, og den tidligere ejer vedbliver med at hæfte overfor Grundejerforeningen for eventuelle restancer hidrørende fra tiden før den nye ejers overtagelse af ejendommen. Refusionsopgørelser mellem tidligere ejer og den nye erhverver er Grundejerforeningen uvedkommende.

- 6.5 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom gøre krav på udbetaling af nogen andel af Grundejerforeningens formue.
- 6.6 Forpligtelsen til at anmelde ejerskifte til Grundejerforeningen påhviler både den tidligere ejer og den nye ejer, og i forbindelse hermed skal parterne oplyse den nye ejers navn og adresse samt den tidligere ejers nye adresse.
- 6.7 Grundejerforeningen skal efter krav fra Skanderborg Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

7. Medlemsforpligtelser

- 7.1 Ethvert medlem af Grundejerforeningen skal overholde Grundejerforeningens vedtægter og den for Området gældende lovgivning, herunder byggelovgivning og miljølovgivning og må ikke træffe foranstaltninger, som er i strid med gældende kommuneplan og lokalplaner. Et medlems adfærd må ikke påføre andre medlemmer gener, herunder af miljømæssig art.
- 7.2 Ethvert medlem af Grundejerforeningen er forpligtet til at vedligeholde bygninger tilhørende det pågældende medlem på en sådan måde, at ejendommen for altid fremtræder i velvedligeholdt stand, og i øvrigt i overensstemmelse med karakteren af lokalplanområdets bebyggelse.
- 7.3 Det påhviler ethvert medlem at efterkomme de pålæg, som Grundejerforeningens bestyrelse meddeler i henhold til vedtægterne.

8. Hæftelsesforhold

- 8.1 Grundejerforeningen hæfter med sin formue for Grundejerforeningens forpligtelser. Medlemmerne hæfter ikke individuelt for Grundejerforeningens forpligtelser. Ved aftaler indgået af Grundejerforeningen forpligtes, henholdsvis berettiges, alene Grundejerforeningen.
- 8.2 Medlemmerne er i øvrigt berettiget og forpligtet over for Grundejerforeningen i forhold til medlemmernes fordelingstal.

9. Fordelingstal og betaling

- 9.1 For hvert medlem af Grundejerforeningen gælder et fordelingstal baseret på det enkelte medlems opgjorte bygningsmæssige BR15 areal over jord i forhold til det samlede antal etagemeter, der er opført inden for Området.

Det enkelte medlem er pligtig at betale de til enhver tid fastsatte medlemsbidrag efter fordelingstal.

Fordelingstallene revideres løbende i forbindelse med nye bebyggelses afslutning, ombygning af eksisterende bygninger og senere, såfremt der sker ændringer.

- 9.2 Når en ejendom er opført, skal Grundejerforeningen fra bygherre af de enkelte bebyggelser modtage oplysninger om den færdigopførte ejendoms etageareal opgjort i henhold til beregningsreglerne i BR15, jf. pkt. 9.1. Såfremt BR15 erstattes af nye beregningsregler, opgøres arealet efter det på tidspunktet for udstedelse af byggetilladelse gældende bygningsreglement, eller – såfremt byggetilladelse ikke kræves for supplerende byggeri – det på tidspunktet for det supplerende byggeris påbegyndelse gældende bygningsreglement. Ophæves bygningsreglementet, uden tilsvarende regler indføres, beregnes supplerende etagemeter efter det sidst gældende bygningsreglement eller tilsvarende regelsæt herfor.
- 9.3 Hvert år den 1. januar, 1. gang den 1. januar 2020 udarbejdes ny korrigeret årsberegning af fordelingstallene på baggrund af de i det foregående år opførte ejendomme og ændringer af etagearealet af eksisterende bebyggelse inden for Grundejerforeningens område.
- 9.4 Måtte der senere ske en matrikulær forandring af en ejendom inden for Grundejerforeningens område ved opdeling heraf, skal der ske en fordeling af den oprindelige ejendoms etagemeter til hver af de nye ejendomme.
- Et medlem er tillige forpligtet til at give meddelelse til Grundejerforeningen, hvis medlemmet foretager ændringer af sin bolig, som medfører en ændring af bygningens etageareal.
- 9.5 Når Området er fuldt udbygget, og alle bidragspligtige ejendomme inden for Grundejerforeningen er opført, fastsættes det samlede antal etagemeter til summen af de til enhver tid opførte etagemeter, der er opført på hver enkelt bidragspligtig ejendom.
- 9.6 Det enkelte medlem er forpligtet til at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag.
- 9.7 Er en ejendom inden for Området opdelt i ejerlejligheder, ejet af en andelsboligforening, en almen boligorganisation eller en privat udlejer, opkræves bidrag m.v. samlet overfor ejerforeningen, andelsboligforeningen, den almene boligorganisation eller den private udlejer.
- 9.8 Medlemsbidrag betales fra det tidspunkt, hvor der udstedes indflytningstilladelse/midlertidig eller endelig ibrugtagningstilladelse til medlemmets bo-

lig/bygning eller fra det tidspunkt, hvor byggeriet færdigmeldes overfor myndighederne, hvis der er tale om byggeri, hvor der ikke udstedes ibrugtagningstilladelse. Er medlemmets bolig/bygning allerede opført og ibrugtaget ved stiftelsen af Grundejerforeningen, betales bidrag fra stiftelsen.

10. Generalforsamling

- 10.1 Grundejerforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 10.2 De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den trufne afgørelse, såfremt begæringen fremsættes senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.
- 10.3 Grundejerforeningens generalforsamlinger afholdes i Skanderborg Kommune.
- 10.4 Grundejerforeningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af maj måned.
- 10.5 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:
1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
 3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
 4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår samt fastsættelse af det årlige medlemsbidrag.
 5. Valg af nye bestyrelsesmedlemmer.
 6. Valg af revisor og eventuel revisorsuppleant.
 7. Valg af administrator (efter 2019)
 8. Behandling af indkomne forslag.
 9. Eventuelt.
- 10.6 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig. Dirigenten leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultat.
- 10.7 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.

11. Indkaldelser til generalforsamling mv.

- 11.1 Indkaldelse af medlemmerne til Grundejerforeningens ordinære generalforsamling - sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst fire uger.

- 11.2 Indkaldelsen skal som minimum angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.
- 11.3 Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år.
- 11.4 Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.
- 11.5 Ethvert medlem af Grundejerforeningen har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være fremsat skriftligt til bestyrelsens formand senest to uger før generalforsamlingen. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

12. Ekstraordinær generalforsamling

- 12.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, *når* bestyrelsen finder anledning dertil, *når* det begæres af mindst 1/4 af Grundejerforeningens medlemmer efter fordelingstal, *når* en tidligere generalforsamling har besluttet det, *når* et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelses beslutning indbragt for generalforsamlingen, eller *når* administrator forlanger det.
- 12.2 Indkaldelse af til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst to uger.
- 12.3 Med indkaldelsen skal følge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

13. Stemmeret mv.

- 13.1 Samtlige Grundejerforeningens medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen i henhold til medlemmets fordelingstal, jf. pkt. 9.

Er en ejendom indenfor Området opdelt i ejerlejligheder, eller ejet af en andelsboligforening eller almen boligorganisation bestemmer ejerforeningen/foreningen/boligorganisationen selv, om stemmeretten skal udøves af ejerforeningen, ejeren eller beboeren i de enkelte boligenheder.

- 13.2 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt stemmeflertal efter fordelingstal.
- 13.3 Til beslutninger om ændring af denne vedtægt, 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 stemmerne, så-

vel efter fordelingstal som efter antal, er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede stemmer for forslaget, såvel efter fordelingstal som efter antal.

- 13.4 Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede, såvel efter fordelingstal som efter antal, er bestyrelsen forpligtet til at indkalde til ny generalforsamling, der skal afholdes inden fire uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer, såvel efter fordelingstal som efter antal.
- 13.5 Personvalg samt anliggender, hvor der skal stemmes om flere muligheder ved én afstemning, afgøres ved relativt, simpelt stemmeflertal. Står stemmerne lige ved personvalg, skal valget afgøres ved lodtrækning.
- 13.6 Et medlem der er i restance til Grundejerforeningen har ikke stemmeret på generalforsamlingen, og medlemmet kan ikke vælges til tillidshverv i bestyrelsen.

14. Bestyrelsen

- 14.1 Grundejerforeningens ledes af en på generalforsamlingen udpeget bestyrelse på 3-6 medlemmer. Så længe der er 6 eller færre medlemmer af Grundejerforeningen, udpeger hvert medlem af Grundejerforeningen (hver ejerforening, andelsboligforening eller almen boligorganisation) ét medlem til bestyrelsen, og der afholdes ikke valg på generalforsamlingen. Såfremt antallet af medlemmer i Grundejerforeningen måtte overstige 6 medlemmer, skal bestyrelsesmedlemmerne vælges af generalforsamlingen, dog således at ét medlem af Grundejerforeningen ikke kan have mere end ét medlem i bestyrelsen.
- 14.2 Valgbare er Grundejerforeningens medlemmer, samt personer udpeget af selskaber, foreninger m.v., der er ejer af ejendomme i Området.
- 14.3 Bestyrelsesmedlemmer vælges som udgangspunkt for 2 år ad gangen. Hvert medlem af Grundejerforeningen (hver ejerforening, andelsboligforening eller almen boligorganisation) har dog ret til at udskifte det af pågældende medlem udpegede respektive valgte bestyrelsesmedlem med skriftlig meddelelse herom med 4 ugers varsel til den øvrige bestyrelse.
- 14.4 I lige år vælges 3 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter, og i ulige år 1-3 bestyrelsesmedlemmer, og 2 suppleanter.

Genvalg kan finde sted.

- 14.5 Bestyrelsen vælger i sin midte en formand, og konsoliderer i øvrigt sig selv.

- 14.6 Såfremt formanden eller næstformanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand eller næstformand, der fungerer indtil næste generalforsamling.
- 14.7 Det påhviler bestyrelsen af lede Grundejerforeningen i overensstemmelse med denne vedtægt og generalforsamlingens beslutninger i øvrigt.
- 14.8 Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.
- 14.9 Bestyrelsen antager en administrator til bistand ved varetagelsen af Grundejerforeningens daglige drift, jfr. pkt. 16.

15. Bestyrelsesmøder

- 15.1 Bestyrelsens formand eller, i dennes længerevarende fravær, næstformand indkalder til bestyrelsesmøder, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.
- 15.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen bestyrelsesmedlemmerne er til stede.
- 15.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende. Er formanden fraværende, er næstformandens stemme afgørende ved stemmelighed.
- 15.4 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Et bestyrelsesmedlem, der ikke er enig i en af bestyrelsen truffet beslutning, har ret til at få sin mening indført i protokollen. Beretningen underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer. Fraværende bestyrelsesmedlemmer skal efterfølgende gennemgå og underskrive beretningen og tilføje "fraværende" ud for sin underskrift.
- 15.5 Bestyrelseshvervet er ulønnet, med mindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til formanden og eventuelt næstformanden.

16. Administrator

- 16.1 Bestyrelsen skal antage en administrator til at administrere grundejerforeningen.

Indtil den ordinære generalforsamling i 2020 varetages administrationen af en af Søtoften Etape 1 ApS udpeget administrator. Der indgås en særskilt administrationsaftale, der gældende for denne periode.

For den af antagne administrator gælder bestemmelserne i pkt. 16.2 – 16.5.

- 16.2 Administrator er befuldmægtiget til at handle på Grundejerforeningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.
- 16.3 Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol
- 16.4 Administrators honorar skal til enhver tid svare til markedsprisen for tilsvarende administrationsopgaver og afholdes som en fællesudgift.
- 16.5 Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

17. Tegningsret

- 17.1 Grundejerforeningen forpligtes ved underskrift af den fulde bestyrelse, eller af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden eller, i dennes længerevarende fravær, næstformanden.

18. Årsregnskab

- 18.1 Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Det første regnskabsår i Grundejerforeningen kan løbe i op til 18 måneder efter stiftelsen. Uanset, at regnskabsåret kan løbe i op til 18 måneder, skal regnskabsåret slutte ved udgangen af et kalenderår.
- 18.2 Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af den samlede bestyrelse og påtegnes af revisor.

19. Revision

- 19.1 Grundejerforeningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen.
- 19.2 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 19.3 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
- 19.4 Der føres en revisionsprotokol.

I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskabet skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførsel i revisionsprotokollen er sket, skal indførslen fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt

med indførslen. Fraværende bestyrelsesmedlemmer skal ved førstkommande lejlighed ved deres underskrift bekræfte at have gjort sig bekendt med indførslen.

20. Kapitalforhold

- 20.1 Grundejerforeningen skal, bortset fra en evt. vej- og grundfond, jf. pkt. 21, og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene opkræve de nødvendige bidrag til at bestride Grundejerforeningens udgifter hos medlemmerne.
- 20.2 Det kan dog på en generalforsamling med 2/3 flertal vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at Grundejerforeningen optager lån. Såfremt det foreslås, at Grundejerforeningen skal optage lån, skal medlemmernes eventuelle individuelle hæftelse angives i forslaget.
- 20.3 Grundejerforeningens kontante midler skal være anbragt på konti i bank eller sparekasse oprettet i Grundejerforeningens navn eller i børsnoterede realkreditobligationer og lignende liggende i depot oprettet i Grundejerforeningens navn. Dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

21. Vej- og grundfond

- 21.1 Når det vedtages at mindst halvdelen af medlemmerne efter fordelingstal på en generalforsamling, skal der til finansiering af nye vejbelægninger eller større vedligeholdelsesopgaver vedrørende disse eller betaling af uforudseelige udgifter til nødvendige og påkrævede arbejder vedrørende samme mv. samt til større vedligeholdelses- og anlægsarbejder på de grønne områder oprettes en vej- og grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med et beløb, som fastsættes på generalforsamlingen på baggrund af et årligt justeret budget.
- 21.2 Bidrag til vej- og grundfonden fastsættes af generalforsamlingen og opkræves på samme måde som ordinære bidrag. Bidraget kan opkræves sammen med førstkommande betaling af ordinære bidrag efter den generalforsamling, hvor det blev besluttet, at der skal opkræves bidrag til vej- og grundfonden. På generalforsamlingen fremlægges selvstændigt regnskab for fonden.

22. Budget og medlemsbidrag

- 22.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser Grundejerforeningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 22.2 Til dækning af Grundejerforeningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for medlemmet fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fast-

sættes af generalforsamlingen på baggrund af indstilling fra bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget med tilhørende henlæggelser til vedligeholdelse og/eller fornyelse af veje.

- 22.3 Den årlige ydelse betales årligt, kvartalsvis eller månedsvis forud til Grundejerforeningens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.
- 22.4 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25 % af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.
- 22.5 Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det ethvert medlem eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til Grundejerforeningen senest fire uger efter påkrav.
- 22.6 Grundejerforeningen er berettiget til at opkræve et rimeligt gebyr for sent indbetalte restancer samt beregne rente i henhold til reglerne i renteloven med referencerenten med tillæg af seks procent p.a.
- 22.7 Et medlem, der er i restance til Grundejerforeningen, kan ikke vælges til tilidshverv i Grundejerforeningen.

23. Antenneforhold

- 23.1 Medlemmerne er uberettiget til at placere udendørs radio- og tv-antenner, herunder parabolantener, på ejendommene i Området.

24. Parkering

- 24.1 Parkering indenfor Området må alene finde sted indenfor de afmærkede områder. De etablerede parkeringspladser er til fælles brug for Områdets beboere, og der er ikke tillagt nogen eksklusiv brugsret til disse.
- 24.2 Parkering sker i øvrigt under overholdelse af de af Grundejerforeningen og/eller de af myndighederne fastsatte forskrifter.

25. Regn- og spildevandsanlæg

- 25.1 Grundejerforeningen skal drive, vedligeholde og forny det private fælles regn- og spildevandsanlæg efter den til enhver tid gældende lovgivning.

- 25.2 Regn- og spildevandsanlæggets ledninger er jf. bilag 25.2 placeret på matr.nr. 23 AN, 23 AV, 23AX og 23AY, alle Skanderborg Markjorder samt på en mindre del af matr.nr. 23AO og 23AP, Skanderborg Markjorder.
- 25.3 Ledningerne beliggende på matr.nr. 23 AP og 23 AO, Skanderborg Markjorder tinglyses ved særskilt deklaration jf. bilag 25.325.225.3.
- 25.4 Grundejerforeningen skal til enhver tid følge den gældende spildevandslovgivning og de for regn- og spildevandsanlæg fastsatte renskrav samt den offentlige regulering af vilkår for tilslutning og drift.
- 25.5 Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af det fælles private regn- og spildevandsanlæg, således at anlægget er sikkert og tæt i henhold til gældende normer, standarder og lovgivning, og udfører de opgaver, der i øvrigt henlægges til Grundejerforeningen i medfør af lovgivningen. Grundejerforeningen skal sikre tilstrækkelig afledningskapacitet for brugere/medlemmerne/beboerne samtidig med at anlægget til en hver tid er indrettet i overensstemmelse med lovgivningen. Ved udvidelse af antallet af boliger eller afledningsfaciliteter, skal Grundejerforeningen sikre tilstrækkelig kapacitet i de etablerede anlæg og at det lovligt kan tilledes til forsyningens anlæg uden for området.
- 25.6 Grundejerforeningen er forpligtet til at modtage regn- og spildevand fra alle ejendomme indenfor Området samt ejendomme, der udstykket og/eller opdeles herfra.
- 25.7 Grundejerforeningens medlemmer har ret til at få afledt regn- og spildevand på de vilkår, der er fastsat i nærværende vedtægter.
- 25.8 Ethvert medlem af Grundejerforeningen er ansvarlig for sine eventuelle lejere og deres overholdelse af pålæg mv. i forhold til driften af anlægget.

26. Opløsning

- 26.1 Grundejerforeningen kan ikke opløses uden enstemmighed blandt samtlige medlemmer samt samtykke fra Skanderborg Kommune.
- 26.2 Spildevandsanlægget kan ved enstemmighed blandt samtlige medlemmer og med samtykke fra Skanderborg Kommune overgå til kommunal overtagelse af regn- og spildevandslægget eller ved forsyningsselskabets overtagelse heraf.

27. Påtaleret

27.1 Påtaleberettiget er Grundejerforeningen Ovenvande, CVR-nr. 40070370 ved dennes bestyrelse samt Skanderborg Kommune, CVR-nr. 29189633 for så vidt angår pkt. 25.

28. Tinglysning

28.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på matr.nr. 23an, 23av, 23ax, 23ay og ejendomme udstykket herfra.

29. Bilag

3.1 Kort over Området

25.2 Spildevandslanlæggets område og ledninger på stiftelsestidspunktet

25.3 Deklaration om ledninger på matr.nr. 23 AP og 23 AO, Skanderborg

Således vedtaget på generalforsamlingen den [...]