

UDKAST TIL VEDTÆGTER FOR REGNVANDSLAUG

REGNVANDSLAUG FOR BOLIGBEBYGGELSEN KROGHOLMVEJ 40-42, STENLØSE

1. INDLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Regnvandslaugets navn er Krogholmvej 40-42, Stenløse.

1.2 Der oprettes et regnvandslaug hvis vedtægter er udfærdiget i medfør af Spildevandsbekendtgørelsen, bekendtgørelse nr. 532 af 27/05/2024 §4 pkt. 11 stk. 3, om spildevandstilladelser m.v. efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 og 4. I spildevandsbekendtgørelsen § 5, stk. 3 er beskrevet, at berørte bolig- og grundejere skal oprette et regnvandslaug til varetagelse af etablering, drift og vedligeholdelse af et privat fælles kloakanlæg.

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

Vedtægterne indeholder bestemmelser vedrørende drift og vedligeholdelse af det fælles private spildevands- og regnvandssystem for tilsluttede ejendomme.

1.3 Regnvandslaugets geografiske område og ejendomme, som afleder tag- og overfladevand til Regnvandslauget, fremgår af bilag 1.

2. REGNVANDSLAUGETS STYRELSE

4.1 Enhver, som har tinglyst adkomst til fast ejendom inden for Regnvandslaugets geografiske område, jf. punkt 1.3, er forpligtet til at være medlem af Regnvandslauget og til at betale sin andel af Regnvandslaugets udgifter, jf. punkt 6.3.

4.2 Regnvandslaugets medlemmer på stiftelsestidspunktet fremgår af bilag 2.

3. FORMÅL

3.1 Regnvandslaugets formål er at eje, drive, vedligeholde og i nødvendigt omfang forny det fælles regnvandssystem til afledning af tag- og overfladevand fra privat grund med overløb fra medlemmernes ned-sivningsanlæg, samt tag- og overfladevand fra ejendomme, som af afstrømningsmæssige grunde ikke kan håndtere tag- og overfladevand på egen grund, jf. punkt 4.3.

3.2 Regnvandslauget skal sikre, at Regnvandslauget til enhver tid opfylder vilkår i gældende tilladelser til nedsivning og udledning af tag- og overfladevand fra arealer omfattet af Regnvandslaugets ansvar, jf. punkt 4.3, i overensstemmelse med miljøbeskyttelsesloven og regler udstedt i medfør heraf. I det omfang lovgivningen i øvrigt fastsætter regler for Regnvandslauget, skal Regnvandslauget sikre overholdelsen heraf.

3.3 Regnvandslauget skal hvile i sig selv. Desuden skal Regnvandslauget sikre opfyldelse af sine forpligtelser til lavest mulige bidrag fra medlemmerne, dog skal driften af anlæg ejet af Regnvandslauget ske med fokus på forsyningsikkerhed og miljø-, sundheds- og afstrømningsmæssige forhold.

4. OPGAVER

4.1 Regnvandslauget skal ansøge om tilladelse til nedsivning og udledning af tag- og overfladevand fra Regnvandslaugets anlæg i overensstemmelse med reglerne i miljøbeskyttelsesloven og regler udstedt i medfør heraf.

4.2 Regnvandslauget skal forestå drift, vedligeholdelse og evt. nødvendige fornyelser af anlæg ejet af Regnvandslauget.

4.3 Regnvandslauget har ansvaret for at aftage og sikre korrekt håndtering af tag- og overfladevand fra arealer inden for Regnvandslaugets område. Forpligtelsen dækker overfladevand fra parkeringsarealer på ejendomme, fra private fællesveje og tag- og overfladevand fra overløb fra nedsivningsanlæg på ejendomme i forbindelse med regnmængder over nedsivningsanlæggenes dimensionering.

4.4 Medlemmer, jf. punkt 4, skal lede tag- og overfladevand omfattet af Regnvandslaugets ansvar, jf. punkt 4.3, til Regnvandslaugets anlæg, når det er muligt at lede tag- og overfladevand hertil. Medlemmer er forpligtede til at sikre, at tag- og overfladevand fra medlemmernes grunde håndteres i overensstemmelse med spildevandsplanen og kommunale afgørelser. Medlemmernes individuelle anlæg til tag- og overfladevand-håndtering skal have overløbssikring til Regnvandslaugets anlæg.

5. REGNVANDSSYSTEMETS BENYTTELSE

5.1 Det fælles private regnvandssystem benyttes til afledning af regnvand og overfladevand fra tage, parkeringsarealer og veje.

5.2 For parcelhusenes vedkommende skal alt tag- og overfladevand tilbageholdes på den enkelte matrikel ved lokal afledning af regnvand, LAR. Her forstås ethvert tiltag, der har til formål at begrænse eller forsinke regnvandsstrømmen fra parcellen. De enkelte LAR-elementer kan anvendes alene eller i kombination.

5.3 For rækkehusenes vedkommende skal alt tag- og overfladevand tilbageholdes ved lokal afledning af regnvand, LAR, via det fælles private LAR-element, der er tilknyttet rækkehusområdet. Tag- og overfladevand tilbagehold på fælles friareal i form af f.eks. permeable belægning, trug, grøfter og/eller regnbede, infiltrationsbassiner, våde bassiner og grønne friarealer

5.3 Regnvandssystemet skal renses, istandsættes og vedligeholdes på en sådan måde, at det til enhver tid kan fungere tilfredsstillende.

6. MEDLEMMERS FORPLIGTELSE OG HÆFTELSE

6.1 For enhver af Regnvandslaugets forpligtelser hæfter medlemmerne alene med den i Regnvandslauget indbetalte kapital.

6.2 Ethvert medlem bekræfter ved sin underskrift på et eksemplar af vedtægterne, at vedkommende indtræder med alle de rettigheder og forpligtelser, som fremgår af vedtægterne.

6.3 Ethvert medlem skal betale sin del af Regnvandslaugets udgifter som følgende:

6.3.1 Anlægsomkostninger:

Ved anlægsomkostninger forstås nødvendige omkostninger til nye anlæg samt omkostninger til større renovering af gamle anlæg. Anlægsomkostninger for anlæg ejet af Regnvandslauget deles ligeligt mellem medlemmerne.

6.3.2 Driftsomkostninger

Ved driftsomkostninger forstås alle andre nødvendige omkostninger end anlægsomkostninger. Årlige omkostninger til drift og vedligeholdelse af Regnvandslaugets anlæg deles således mellem medlemmerne.

6.3.3 Betaling

Bestyrelsen, jf. punkt 11, fastsætter en betalingsfrist for anlægs- og driftsomkostninger. Ved uenighed om fordelingen af anlægs- eller driftsomkostninger træffer kommunalbestyrelsen i Egedal Kommune afgørelse om fordelingen, jf. § 5, stk. 2, i lov om betalingsregler for spildevandsforsyningsselskaber m.v.

6.4 Ethvert medlem skal ved sin indtræden lade Regnvandslaugets vedtægter tinglyse på sin ejendom. Påtaleberettiget er såvel Regnvandslaugets bestyrelse som Egedal Kommune.

6.5 Når et medlem overdrager sin ejendom, er medlemmet eller medlemmets bo forpligtet til at drage omsorg for, at den nye ejer ved at underskrive og indsende ejerskifteerklæring indtræder i medlemmets forpligtelser over for Regnvandslauget. Den nye ejer indtræder i rettigheder og forpligtelser på dagen for overdragelse af ejendommen.

7. UDGIFTERNES FORDELING

7.1 Vedligeholdelse af regnbede, grøfter, stikledninger el.lign. på egen grund foranstalles og bekostes af den enkelte bruger og ejer.

7.2 Vedligeholdelse af fælles rørledninger i øvrigt foranstalles og bekostes af de respektive brugere i forening.

7.3 Regnvandslaugets medlemmer betaler bidrag i det indbyrdes forhold svarende til BBR-registreret etageareal og befæstelsesgrad på den enkelte ejendom. På den stiftende generalforsamling vedtages en fordelingsnøgle for regnvandslaugets medlemmer.

Fordelingsnøglen revideres en gang årligt med eventuelle ændringer i etagearealer og/eller befæstelsesgrad. Det påhviler det enkelte medlem at holde bestyrelsen orienteret om ændring i ovennævnte etageareal.

7.4 Eventuelle erstatninger for skader på regnvandssystemet indgår som en almindelig vedligeholdelsesomkostning.

8. KOMMENDE TILSLUTNINGER

8.1 Skulle der fremover blive tale om nye ejendomme, der ønskes tilsluttet ledningssystemet, kan tilladelse forventes på betingelse af, at alle udgifter i forbindelse med den enkelte tilslutning betales af den nye bruger, der så fremover skal deltage med en part af vedligeholdelsesudgifterne.

9. GENERALFORSAMLING

9.1 Generalforsamlingen er i alle Regnvandslaugets anliggender foreningens øverste myndighed.

9.2 Ordinær generalforsamling afholdes en gang årligt i tiden [måned-måned].

9.3 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers og højst 4 ugers varsel ved særskilt meddelelse til hvert medlem.

9.4 Forslag fra medlemmerne skal skriftligt indleveres til bestyrelsens formand senest 14 dage og udsendes til medlemmerne senest 7 dage før generalforsamlingens afholdelse.

9.5 Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes af bestyrelsen og skal indkaldes, når mindst $\frac{1}{3}$ af medlemmerne skriftligt til bestyrelsen anmoder om ekstraordinær generalforsamling. Anmodningen skal

være vedlagt en dagsorden. Bestyrelsen skal i sidstnævnte tilfælde drage omsorg for, at ekstraordinær generalforsamling afholdes inden to måneder fra modtagelsen af anmodningen.

10. DAGSORDEN FOR GENERALFORSAMLINGEN

10.1 Senest 7 dage før afholdelse af generalforsamlingen sendes dagsordenen og de fuldstændige forslag, der skal behandles på generalforsamlingen, og for den ordinære generalforsamlings vedkommende tillige revideret regnskab og budget, til medlemmerne.

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

- Valg af dirigent
- Bestyrelsens beretning
- Godkendelse af det reviderede regnskab
- Godkendelse af budget for det/de kommende regnskabsår
- Valg af medlemmer og suppleanter
- Valg af revisor
- Eventuelt

10.2 Generalforsamlingen ledes af dirigenten. Dirigenten afgør alle spørgsmål om dagsordenens behandling og stemmeafgivning. Dirigenten kan udpege to stemmetællere.

11. STEMMERET OG AFSTEMNING VED GENERALFORSAMLINGEN

11.1 Hvert medlem har én stemme. Afstemninger skal finde sted skriftligt, hvis blot ét tilstedeværende medlem ønsker det. Der kan stemmes ved fuldmagt. Fuldmagt kun kan gives til ét andet medlem, og hvert fremmødt medlem kan kun medbringe én fuldmagt.

11.2 Der kan kun træffes beslutning om forhold, der er optaget på dagsordenen, eller er indkommet som anført, medmindre samtlige stemmeberettigede er til stede og tiltræder andet.

11.3 Generalforsamlingens beslutninger træffes ved simpelt stemmeflertal.

11.4 Forslag til vedtægtsændringer kan kun vedtages, når mindst $\frac{2}{3}$ af de stemmeberettigede er til stede, og når mindst $\frac{2}{3}$ af disse stemmer for. Er kun den anden af disse betingelser opfyldt, indkalder bestyrelsen til en ekstraordinær generalforsamling til afholdelse inden 2 måneder, på hvilken forslaget kan vedtages ved $\frac{2}{3}$ af de afgivne stemmer, uanset antallet af fremmødte stemmeberettigede.

11.5 Køber, jf. punkt 6.5, har ret til at overvære generalforsamlingen, hvis den afholdes før overtagelsesdagen. Køber har taleret, men ingen stemmeret.

12. BESTYRELSEN

12.1 Bestyrelsen består af [4-6] medlemmer, valgt blandt medlemmerne for 3 år ad gangen, idet der hvert år på den ordinære generalforsamling afgår skiftevis 2 og 2 medlemmer, første [og anden] gang efter lodtrækning.

12.2 Herudover er hvert år valgt 2 suppleanter, som ved afgang fra bestyrelsen tiltræder efter opnået stemmetal. Sådanne bestyrelsesmedlemmer indtræder i det afgåede medlems resterende valgperiode.

12.3 Genvalg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan finde sted.

12.4 Bestyrelsen består af en formand, en næstformand, en kasserer, en sekretær og evt. to øvrige bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv.

12.5 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne er til stede. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme, i dennes fravær næstformandens stemme, udslaget.

12.6 Bestyrelsen kan afholde, de efter dens eget skøn, nødvendige udgifter til anlæg, drift og vedligeholdelse samt administration. Udgifter, der overstiger det vedtagne budget inkl. evt. henlæggelser, skal forelægges generalforsamlingen.

12.7 Bestyrelsen har ansvaret for regnskabsførelsen og opstiller årsregnskab og budget. Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden og fører forhandlingsprotokol, der underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer

13. STYRING OG ADMINISTRATION

13.1 Til varetagelse af de fælles interesser i at de anlagte LAR-anlæg holdes intakt, udpeges blandt brugerne en talsmand, der skal modtage henvendelser og indberetninger, indhente tilbud på reparationer og evt. nyetableringer, kalde til samråd i forbindelse med større vedligeholdelsesarbejder m.v. samt være kontaktperson til Egedal Kommune og andre myndigheder.

13.2 Talsmanden for regnvandslauget vælges på generalforsamling for en periode af mindst 2 år, hvorefter han kan begære en ny talsmand udpeget.

13.3 Hvert år på generalforsamling aflægger talsmanden beretning og regnskab for det foregående år og forelægger budgetforslag til det nye års investeringer og evt. indkomne forslag.

14. TEGNINGSREGEL

14.1 Regnvandslauget tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening, eller af næstformanden og to bestyrelsesmedlemmer.

15. GODKENDELSE AF VEDTÆGTER

15.1 Regnvandslaugets vedtægter skal godkendes af Egedal Kommune.

15.2 Forud for at vedtægtsændringer foreslås på generalforsamlingen, skal vedtægtsændringerne godkendes i Egedal Kommune.

16. REGNSKAB

16.1 Regnvandslaugets regnskabsår følger kalenderåret. Første regnskabsår løber dog fra Regnvandslaugets stiftelse til den 31. december samme år.

16.2 Det årlige overskud, der måtte fremkomme efter forsvarlige afskrivninger og henlæggelser, kan ikke udbetales til medlemmerne, men skal anvendes i Regnvandslauget eller til lavere betalinger fra medlemmerne.

16.3 Revision af regnskaberne foretages af den eller de på generalforsamlingen valgte revisorer, samt evt. af en af bestyrelsen antagen revisor. Regnskabet skal sendes til revisor inden den [dato] hvert år og skal af denne være revideret i tide til, at regnskabet kan udsendes sammen med indkaldelse til generalforsamling.

16.4 Årsregnskabet underskrives af revisorerne og bestyrelsen.

17. OPLØSNING

17.1 Opløsning vedtages efter beslutningsreglen om vedtægtsændringer i punkt 11.4.

17.2 Regnvandslauget må kun opløses, hvis medlemmerne for tag- og overfladevand tilsluttes et spildevandsforsyningsselskab omfattet af vandsektorloven, og spildevandsforsyningsselskabet overtager anlæg og forpligtelsen til at håndtere tag- og overfladevand omfattet af Regnvandslaugets ansvar. Opløsningen skal godkendes af Egedal Kommune.

17.3 Ved opløsning fordeles godtgørelsen for anlæggets værdi ligeligt mellem medlemmerne på opløsnings-tidspunktet.

18. TINGLYSNING

18.1 Nærværende vedtægter og tilhørende tegning over spildevandsanlæg tinglyses ved ejernes og brugernes foranstaltning som servitutstiftende på matr.nr. 21e, matr.nr. 45a samt en del af matr.nr. 22bd, Stenløse By, Stenløse, samt alle matrikler, der udstykkes fra disse ejendomme.

18.2 Påtaleberettiget er grundejer som benytter spildevandsanlægget, Egedal Kommune samt det kommunale spildevandselskab Novafos A/S.

_____ Egedal Kommune

_____ Novafos A/S

For ejerne:

_____ Adresse nr., postnr. By

_____ Adresse nr., postnr. By