

Vedtægter

For Stejlepladsens Spildevandslav

Indholdsfortegnelse

1.	NAVN	3
2.	HJEMSTED	3
3.	FORMÅL	3
4.	SPILDEVANDSLAVETS OMRÅDE	4
5.	MEDLEMMER	4
6.	HÆFTELSE	4
7.	FORDELINGSTAL	4
8.	ETABLERING AF ANLÆG TIL HÅNDBETING AF OVERFLADEVAND	4
9.	HÅNDBETING AF OVERFLADEVAND, EJERSKAB OG ANSVARFORDELING	5
10.	GENERALFORSAMLING	6
11.	INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING	6
12.	AFHOLDELSE AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING	6
13.	DAGSORDEN	7
14.	DIRIGENT	7
15.	STEMMERET	7
16.	PROTOKOL	8
17.	BESTYRELSEN	8
18.	BESTYRELSESMØDE	9
19.	ADMINISTRATOR	9
20.	TEGNINGSREGEL	10
21.	ÅRSREGNSKAB	10
22.	REVISION	10
23.	KAPITALFORHOLD	10
24.	FUSION MED GRUNDEJERFORENING ELLER OPLØSNING	11
25.	TINGLYSNING AF VEDTÆGTER	12

BILAG

Bilag 4.1:	Kort over Spildevandslavets Område
Bilag 9.2:	Overordnede plan for afledningen af overfladevand
Bilag 9.4:	Tegningsmateriale mv. vedrørende ejerskab og ansvarsfordeling for anlæg for håndtering af overfladevand i Området
Bilag 9.6:	Driftsmanual for anlæg ejet af Spildevandslavet

1. NAVN

- 1.1 Spildevandslavets navn er "Stejlepladsens Spildevandslav" (herefter "Spildevandslavet").

2. HJEMSTED

- 2.1 Spildevandslavets hjemsted er Københavns Kommune.

3. FORMÅL

- 3.1 Spildevandslavets formål er at anlægge, eje, drifte og vedligeholde samt om fornødent forny

(i) et fællesprivat regnvandsanlæg til håndtering og afledning af overfladevand (LAR) fra Spildevandslavets medlemmers ejendomme fra skel, videre til et fælles regnvandsanlæg, hvor overfladevandet opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes og/eller nedsives, hvorefter det ved naturlig afstrømning udledes til Fiskerihavnen og Kalvebodløbet, og

(ii) et vejafvandingsanlæg til håndtering og afledning af overfladevand (LAR) fra de private fællesveje i Området, hvor overfladevandet opsamles, forsinkes, renses, fordampes og/eller nedsives, hvorefter det ved naturlig afstrømning udledes til Fiskerihavnen og Kalvebodløbet,

alt i overensstemmelse med offentlige myndigheders bestemmelser i spildevandsplanlægningen.

Almindeligt spildevand håndteres i det offentlige spildevandssystem i forhold til tilslutningstilladelse, betaling af bidrag mv. i overensstemmelse med miljøbeskyttelsesloven samt spildevandsbetalingsloven og regler udstedt i medfør heraf. Spildevandslavets formål er derudover at udføre de opgaver, der i øvrigt henlægges til Spildevandslavet i henhold lovgivningen.

- 3.2 Spildevandslavet skal sikre, at Spildevandslavet til enhver tid har og opfylder vilkår i gældende tilladelser vedrørende overfladevand fra arealer omfattet af Spildevandslavets ansvar, jf. pkt. 4.1, i overensstemmelse med miljøbeskyttelsesloven og regler udstedt i medfør heraf. I det omfang lovgivningen i øvrigt fastsætter regler for Spildevandslavet, skal Spildevandslavet sikre overholdelsen heraf.

4. SPILDEVANDSLAVETS OMRÅDE

4.1 Spildevandslavets område består af matr.nr. 566, 409 og 482 Kongens Enghave (herefter "Området"), og af ejendomme der udstykkes herfra. Området er indtegnet på det som **bilag 4.1** vedhæftede kortbilag.

5. MEDLEMMER

5.1 De til enhver tid værende ejere af ejendomme inden for Området, jf. pkt. 4.1 og bilag 4.1, har ret og pligt til at være medlem af Spildevandslavet.

5.2 For ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, er det ejerforeningen, der er medlem af Spildevandslavet.

5.3 Ret og pligt til medlemskab indtræder på overtagelsesdagen for den enkelte ejendom. Medlemskabet fortsætter, indtil Spildevandslavet har modtaget meddelelse om ejerskifte. Den nye ejer indtræder i samtlige rettigheder og forpligtelser i forhold til Spildevandslavet med virkning fra overtagelsesdagen, herunder i det udtrædende medlems restancer vedrørende det udtrædende medlems ejerperiode.

6. HÆFTELSE

6.1 Medlemmerne hæfter alene med den i Spildevandslavet indbetalte kapital, og i øvrigt pro rata i henhold til fordelingstal. Medlemmerne hæfter således ikke personligt for Spildevandslavets forpligtelser.

7. FORDELINGSTAL

7.1 Spildevandslavets udgifter fordeles mellem medlemmerne i overensstemmelse med et fordelingstal ("Fordelingstal") beregnet på baggrund af medlemmernes andel af det til enhver tid værende samlede antal byggeretter på den enkelte grundejers ejendom i forhold til det samlede antal byggeretter i Området fratrukket byggeretter ejet af Spildevandslavet. Ejendomme ejet af Spildevandslavet har ikke et Fordelingstal.

8. ETABLERING AF ANLÆG TIL HÅNDTERING AF OVERFLADEVAND

8.1 De enkelte grundejere etablerer anlæg til håndtering af overfladevand på egne matrikler frem

til skel. I det omfang anlæg til håndtering af overfladevand ligger uden for den enkelte grundejers matrikel, men inden for Området, etablerer grundejerne sådanne anlæg sammen og fordele omkostningerne ved etablering iht. Fordelingstal. Såfremt grundejernes selv etablerer sådanne anlæg har grundejerne pligt til at overdrage anlæggene til Spildevandslavet, der herefter forestår håndtering mv. iht. vedtægterne, herunder særligt pkt. 9. Grundejerne kan vælge, at lade Spildevandslavet etablere de nævnte anlæg, og omkostningerne fordeles i så fald iht. Fordelingstal.

9. HÅNTERING AF OVERFLADEVAND, EJERSKAB OG ANSVARFORDDELING

- 9.1 De enkelte grundejere ejer, driver og vedligeholder anlæg til håndtering af overfladevand på egne matrikler frem til skel.
- 9.2 Spildevandslavet ejer, driver og vedligeholder anlæg til håndtering af overfladevand etableret på private fællesarealer, der er placeret udenfor grundejernes egne matrikler/ejendomme. Fra sådanne private fællesarealer håndteres overfladevandet videre til et fælles regnvandsbassin/-anlæg, hvor overfladevandet opsamles, renses, genanvendes, forsinkes, fordampes og/eller nedsives, hvorefter det ved naturlig afstrømning udledes til Fiskerihavnen eller Kalvebodløbet. Det vil sige, at Spildevandslavet ejer alle afløbsrender, hovedledninger og stikledninger fra skellet på grundejernes matrikler og frem til de regnvandsbassiner/-anlæg, der etableres til håndtering af overfladevand fra Området, og videre til Fiskerihavnen og Kalvebodløbet. Regnvandsbassinerne/-anlæggene etableres, ejes og drives af Spildevandslavet. Den overordnede plan for afledningen af overfladevand er indtegnet på **bilag 9.2**.
- 9.3 Anlæg til afledning og forsinkelse af overfladevand fra private fællesarealer, som etableres uden for de i pkt. 9.2 nævnte private fællesarealer, men inden afledning til Fiskerihavnen og Kalvebodløbet ejes, drives og vedligeholdes af Spildevandslavet. Vilklårene for regnvandsbassinernes tilstedeværelse på tredjemands areal aftales mellem den pågældende grundejer og Spildevandslavet.
- 9.4 Spildevandslavet ejer, driver og vedligeholder endvidere anlæg til håndtering af overfladevand (vejvand) fra private fællesveje i Området, hvor overfladevandet opsamles, forsinkes, renses, fordampes og/eller nedsives, hvorefter det ved naturlig afstrømning udledes til Fiskerihavnen og Kalvebodløbet.
- 9.5 Ejerskab og ansvarsfordeling for anlæg for håndtering af overfladevand i Området fremgår af **bilag 9.5**. Bilag 9.5 udarbejdes efter Spildevandslavets stiftelse og skal indgå som bilag 9.5 til vedtægterne.

9.6 Anlæg ejet af Spildevandslavet drives og vedligeholdes i overensstemmelse med en driftsmannual, der udarbejdes efter stiftelse af Spildevandslavet, og som skal indgå som **bilag 9.6** til vedtægterne.

10. GENERALFORSAMLING

10.1 Spildevandslavets øverste myndighed er generalforsamlingen.

10.2 Spildevandslavets ordinære generalforsamling afholdes hvert år i Storkøbenhavn, og så vidt muligt inden udgangen af april måned.

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

11. INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING

11.1 Indkaldelse til Spildevandslavets ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.

11.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

11.3 Med indkaldelsen skal følge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget og årligt medlemsbidrag og 10-årig investerings- og vedligeholdelsesplan med budget for indværende år.

11.4 Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.

11.5 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest 10 hverdage før generalforsamlingen. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

12. AFHOLDELSE AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

12.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst halvdelen af Spildevandslavets medlemmer

efter Fordelingstal, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, eller når et medlem i medfør af pkt. 10.3 kræver en bestyrelses beslutning indbragt for generalforsamlingen.

12.2 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 1 uge og højst 4 uger, og således at ekstraordinær generalforsamling afholdes senest 6 uger efter modtagelsen af begæringen herom.

12.3 Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

13. DAGSORDEN

13.1 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget samt forslag til årligt bidrag fra medlemmerne for det løbende regnskabsår.
5. Behandling af indkomne forslag.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af suppleanter for bestyrelsen.
8. Valg af revisor og revisorsuppleant.
9. Eventuelt.

14. DIRIGENT

14.1 Generalforsamlingen udvælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

15. STEMMERET

15.1 Samtlige Spildevandslavets medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen. Hvert medlem har stemmeret i forhold til Fordelingstallet.

15.2 Ejendomme ejet af Spildevandslavet har ikke et Fordelingstal, jf. pkt. 7.1, og har dermed ikke

stemmeret på generalforsamlingen.

- 15.3 Stemmeretten kan udøves af et medlem eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt til. Såfremt en ejendom ejes af en juridisk person, er medlemmer af ledelsen berettiget til at udøve stemmeretten, ligesom selskabet kan give myndige personer fuldmagt hertil.
- 15.4 Medlemmer i restance har ingen stemmeret på generalforsamlingen.
- 15.5 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed efter Fordelingstal, jf. pkt. 7.1.
- 15.6 Til beslutninger om ændring af Spildevandslavets vedtægter, 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 samtlige stemmer i Spildevandslavet efter antal medlemmer og efter Fordelingstal stemmer for forslaget.
- 15.7 Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmer efter Fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal medlemmer og efter Fordelingstal.

16. PROTOKOL

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

17. BESTYRELSEN

- 17.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3-5 medlemmer. Desuden vælges 2 suppleanter.
- 17.2 Valgbare på generalforsamlingen er Spildevandslavets medlemmer og disses ægtefæller/samlivere.
- 17.3 Såfremt et medlem er en juridisk person, er en repræsentant, udpeget af den juridiske person, ligeledes valgbar på generalforsamlingen.

- 17.4 Umiddelbart efter generalforsamlingen konstituerer bestyrelsen sig. Bestyrelsen vælger selv sin formand, næstformand og kasserer blandt de valgte bestyrelsesmedlemmer.
- 17.5 Det påhviler bestyrelsen at lede Spildevandslavet i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger.
- 17.6 Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.
- 17.7 Bestyrelsen kan tegne en bestyrelsesansvarsforsikring, der dækker bestyrelsesmedlemmerne og suppleanterne, hvis dette besluttet med simpelt flertal i bestyrelsen.
- 17.8 Bestyrelsen råder over Spildevandslavets midler i overensstemmelse med loven og de på generalforsamlingen truffne beslutninger.
- 17.9 Bestyrelsen repræsenterer Spildevandslavet udadtil i enhver henseende, såvel overfor offentlige myndigheder, som overfor private.

18. **BESTYRELSESMØDE**

- 18.1 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.
- 18.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når halvdelen af medlemmerne er til stede inklusive formanden.
- 18.3 Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.
- 18.4 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

19. **ADMINISTRATOR**

- 19.1 Bestyrelsen kan udpege en administrator for et år ad gangen.
-

19.2 Administrator er befuldmægtiget til at handle på Spildevandslavets vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

20. TEGNINGSREGEL

20.1 Spildevandslavet forpligtes ved underskrift af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden eller af 3 medlemmer af bestyrelsen.

20.2 Bestyrelsen kan meddele administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

21. ÅRSREGNSKAB

21.1 Spildevandslavets regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra stiftelsen til den 31. december i det følgende år.

21.2 Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

22. REVISION

22.1 Spildevandslavets årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen.

22.2 Når det begæres af mindst 1/4 af Spildevandslavets medlemmer efter Fordelingstal eller efter antal, skal revisor være statsautoriseret.

22.3 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. Der føres en revisionsprotokol.

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

22.5 Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

23. KAPITALFORHOLD

23.1 Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser Spildevandslavets forventede indtægter

og udgifter samt forslag til årligt bidrag fra medlemmerne af Spildevandslavet, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

- 23.2 Til dækning af Spildevandslavets udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejendommene fastsatte Fordelingstal et årligt bidrag, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.
- 23.3 Den årlige ydelse betales kvartalsvis, månedsvis eller årligt forud efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.
- 23.4 Efter godkendelse af årsregnskabet på generalforsamlingen skal det enhver ejendomsejer eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til Spildevandslavet senest 14 dage efter påkrav.
- 23.5 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter i løbet af året er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære indbetalinger fra medlemmerne.
- 23.6 Spildevandslavet skal, bortset fra en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue. Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser, fremtidig vedligeholdelse og øvrige istandsættelser, forudsat at Spildevandslavet har vedtaget en vedligeholdelsesplan for Spildevandslavets ansvarsområder, der specificerer disse opgaver. Endelig kan det på generalforsamlingen vedtages i enstemmighed, at Spildevandslavet optager lån, der skal sikres ved tinglysning af underpant i ejerpantebreve i de enkelte grundejeres ejendom.
- 23.7 Spildevandslavets kontante midler skal være anbragt i bank eller sparekasse, dog skal det være bestyrelsen tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift. Generalforsamlingen kan med simpelt flertal efter Fordelingstal beslutte, at Spildevandslavets midler skal anbringes på anden måde.

24. FUSION MED GRUNDEJERFORENING ELLER OPLØSNING

- 24.1 Generalforsamlingen kan beslutte, at Spildevandslavet skal fusioneres ind i den grundejerforening, der iht. lokalplanen for Området skal etableres for matr.nr. 409, 482, 566 samt del af matr.nr. 454 Kongens Enghave, København, således at det bliver én samlet forening. Beslutning herom træffes efter reglerne om ændring af vedtægterne, jf. pkt. 15.6 og 15.7, idet bestemmelserne i pkt. 3-9 skal fortsætte uændret, medmindre Københavns Kommune giver tilladelse til fravigelse heraf. Spildevandslavet accepterer, at grundejerforeningens strukturelle

bestemmelser, svarende til pkt. 10-23 og pkt. 25, i så fald skal finde anvendelse for fremtiden.

24.2 Beslutning om opløsning af Spildevandslavet kan kun træffes efter reglerne om ændring af vedtægterne, jf. pkt. 15.6 og 15.7.

25. TINGLYSNING AF VEDTÆGTER

25.1 Vedtægterne for Spildevandslavet tinglyses som byrde på ejendommene, der er pligtige medlemmer af Spildevandslavet, jf. pkt. 5.

25.2 Påtaleberettiget er Spildevandslavet ved dens bestyrelse samt Københavns Kommune.

25.3 Vedtægterne for Spildevandslavet skal respektere de ved tinglysningen på ejendommene tinglyste servitutter, hvorom der henvises til ejendommenes blad i tingbogen. Vedtægterne skal ikke respektere nogen pantegæld.

25.4 Omkostninger til stiftelse af Spildevandslavet og tinglysning af vedtægterne for Spildevandslavet betales af Spildevandslavets medlemmer efter Fordelingstal på tidspunktet for stiftelse og tinglysning.

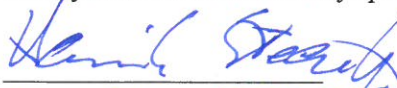
25.5 Deklarationen tiltrædes digitalt af Københavns Kommune iht. Planlovens § 42.


Vedtægterne skal vedtages på en stiftende generalforsamling i Stejlepladsens Spildevandslav.

Udkast til vedtægter for Stejlepladsens Spildevandslav underskrives af den nuværende ejer af matr.nr.566, 409 og 482 Kongens Enghave forud for stiftende generalforsamling i Stejlepladsens Spildevandslav med bemærkning om, at der foretages eventuelle nødvendige tilpasninger af vedtægterne på den stiftende generalforsamling.

København, den ²² september 2020

For Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S:


HENRIK STEENSTRUP


SARAH SUHR PEDERSEN

