



# Bygherrevejledning

- byggemodninger i

Horsens og Odder Kommuner

**samn**  
FORSYNING

## INDLEDNING

Denne vejledning er tænkt som en hjælp for bygherre og dennes rådgiver i byggemodningsprojekter i Horsens og Odder Kommuner. Den beskriver proceduren og hvem, der forestår de enkelte aktiviteter.

Samn Forsyning ApS varetager kloakforsyningen i Horsens og Odder Kommuner, samt vandforsyningen i en stor del af Horsens Kommune. I det følgende omtales Samn Forsyning ApS, Odder Spildevand A/S og Horsens Vand A/S under ét som "Forsyningen".

I nye byggemodningsområder står Forsyningen som udgangspunkt altid selv for etablering af ledningsanlæg m.m. – hvorfor bygherren altid skal rette henvendelse til Forsyningen, inden projekteringsfasen går i gang.

Første henvendelse skal ske som beskrevet på Samn Forsynings hjemmeside:

<https://www.samn.dk/ansoegning-om-kloakstik-og-eller-opstart-af-byggemodninger>

## PROJEKTERING

Forsyningen udarbejder og projekterer som udgangspunkt kloak- og evt. vandprojekter i forbindelse med byggemodninger samt udarbejder de relevante myndighedsansøgninger tilknyttet Forsyningens projekt, som f.eks. udledningstilladelse, tillæg til spildevandsplan mv.

Bygherren eller dennes rådgiver fremsender relevant projektmateriale - herunder udstykningsplan indeholdende matrikulære forhold, projekt for vejanlæg med færdige vejkofter, geotekniske undersøgelser og godkendt terrænregulering for området.

Bygherren indkalder til koordinerende ledningsejermøde med alle ledningsejere, hvorefter Forsyningen kan påbegynde den endelige projektering af ledningsplacering.

Forsyningen udarbejder efter modtagelse af ovenstående materiale et komplet kloak- og evt. vandprojekt, hvorefter dette kan udbydes i fællesskab med bygherrens projekt for vejanlæg m.m. Projektet skal som min. udbydes til 3 entreprenører, og entreprenørlisten skal godkendes af Forsyningen ved fælles udbud.



## AREALAFSÆTTELSE

Såfremt Forsyningen skal håndtere regnvandet, skal Bygherren afsætte tilstrækkeligt areal inden for byggemodningsområdet til forsinkelse og rensning af regnvand, herunder sikre Forsyningen den fornødne adgang til drift af bassin og reguleringsbrønd. Det skal være muligt for regnvandet at gravitere til det afsatte areal. Forsyningen skal godkende placering og størrelse. Bygherren skal udføre geotekniske borer og miljøprøver af arealer til tekniske anlæg (regnvandsbassin, ledninger og pumpestationer), herunder også pejling af grundvandsspejl og analyse af vandprøver. Forsyningen udleverer stofliste til vandprøver, som er i overensstemmelse med Kommunens krav til bortledning af grundvand.

Bygherren skal ved håndtering af regnvand på terræn i byggemodningsområdet afsætte tilstrækkeligt med areal til etablering af åbne render, og sikre Forsyningen den fornødne adgang til drift og vedligehold af renderne efterfølgende. Areal afsat til vandhåndtering på terræn skal godkendes af Forsyningen.

Bygherren skal, hvis det viser sig nødvendigt at etablere en pumpestation, afsætte det nødvendige areal til pumpestation, teknikskab, samt adgangsvej til drift og vedligehold af pumpestationen. Forsyningen skal godkende placering og størrelsen af dette areal.

Alle arealer til tekniske anlæg, der ejes af Forsyningen f.eks. regnvandsbassin, åbne render/grøfter, reguleringsbrønd, pumpestation, adgangs- og serviceveje, skal som minimum tinglyses til Forsyningen, for at sikre den fremtidige ret til adgang til anlæggene. Ønsker bygherren at udmatrikulere arealerne og overdrage dem vederlagsfrit til Forsyningen, så det ikke efterfølgende f.eks. bliver et grundejerforeningsareal, er dette også en mulighed.

Forsyningen står for udarbejdelse af deklarationstekst, deklarationsrids og afholder udgifter til landinspektør for udarbejdelse af deklaration.

Viser det sig nødvendigt, at der skal etableres ledningsanlæg på 3. mands jord, for at kunne forsyne eller afvande byggemodningsområdet (drikke-, spildevand- eller regnvandsanlæg), afholder bygherren udgifter til erstatninger, hvor Forsyningen står for tinglysning af anlæg og afholder udgifter til landinspektør for udarbejdelse af deklaration.

## TID

Bygherren skal være opmærksom på følgende tidsfrister i projektforløbet:

1. Fra advisering af Forsyningen om en kommende byggemodning og til mulighed for opstartsmøde med Forsyningens projektleder vil der gå 2-4 uger.
2. Der skal afsættes den fornødne tid til projektering, ansøgning om tilladelser og koordinering, hvorfor Forsyningen skal godkende udarbejdet tidsplan.

## OPSTARTSMØDE

Bygherren indkalder til opstartsmøde forud for projekteringsfasen.

Dagsorden for opstartsmøde:

1. Bygherrens orientering om projektet
2. Tidsplan for projektet – herunder afhængigheder og milepæle for projektet
3. Kontrakt mellem parterne
4. Organisationsplan
5. Interessenter og kommunikationsplan
6. Risikovurdering
7. Evt.

Bygherren udarbejder referat fra mødet.

## KONTRAKT

Forud for opstart af projektering udarbejdes en byggemodningsaftale mellem Forsyningen og Bygherren. Formålet med denne aftale er at præcisere, hvilke opgaver Forsyningen varetager, betalingsbetingelser, og under hvilke forudsætninger, arbejdet igangsættes.

Efter indgåelse af aftale mellem Forsyningen og bygherren stiller bygherren en anfordringsgaranti på tilslutningsbidragets størrelse eller foretager en forudbetaling. For drikkevand betales forud på baggrund af et indledende overslag. Størrelsen af bidraget opgøres som følger:

### Spildevand:

Tilslutningsbidrag for antal boligenheder eller for hver påbegyndt 800 m<sup>2</sup>, hvis der er tale om erhvervsbyggemodning jf. gældende takstblad ekskl. moms kr. xxx

### Drikkevand: (Såfremt dette er aktuelt)

Anlægsbidrag (hovedanlægs-, forsynings- og stikledningsbidrag) kr. xxx  
Omkostninger til etablering af en evt. ny forsyningsledning kr. xxx  
Bidragets samlede størrelse uden moms kr. xxx

Anlægsbidrag for drikkevand udregnes efter antal bolig- og erhvervsenheder samt antal vandstikledninger og deres diameter.

For etablering af evt. ny forsyningsledning afregnes efter faktisk afholdte omkostninger. Der forudbetales efter et overslag, og efter udførelsen opgøres de faktisk afholdte omkostninger, og i den forbindelse afsendes slutafregning eller tilbagebetaling.

Forsyningen opstarter ikke projektering førend der er stillet en anfordringsgaranti for tilslutningsbidraget eller en forudbetaling har fundet sted. Horsens og Odder Kommuner, som bygherrer, er undtaget fra reglerne herom.

Forsyningen indgår kontrakt for egne arbejder med den valgte entreprenør.

## PROJEKTERINGSMØDER

Efter aftale afholdes løbende projekteringsmøder.

Dagsorden for projekteringsmøder:

1. Stade på projekteringen
2. Tidsplan og fremdrift for projektet
3. Status på ansøgninger ved myndigheder
4. Arbejds miljø
5. Risikovurdering
6. Økonomi
7. Evt.

Bygherren udarbejder referat fra mødet.

## TILLADELSER

Forsyningen ansøger Kommunen om udledningstilladelse, når de nødvendige oplysninger omkring projektet haves. Der skal forventes en behandlingstid ved myndigheden på ca. 6 mdr. Forsyningen påbegynder ikke anlægsarbejdet, før alle de nødvendige tilladelser til projektet foreligger.

Bygherren kan som udgangspunkt ikke forvente at kunne tilslutte og aflede regnvand til Forsyningens regnvandssystem, før de nødvendige tilladelser foreligger.

Ligeledes kan der opstå behov for andre tilladelser med tilhørende behandlingstider, f.eks. tilladelse til grundvandsenkning/udledning af oppumpet grundvand, hvor der ligeledes må forventes en behandlingstid på ca. 6 mdr. ved myndighederne. Forsyningen søger om tilladelse til grundvandsenkning til de arbejder, der er tilknyttet Forsyningens projekt.

## UDFØRELSE

Forud for arbejdets opstart, afsætter bygherren samtlige matrikelskel. Forsyningen etablerer selv eventuelle vandledninger bortset fra jordarbejdet. Det aftales, om Forsyningen skal sætte Ø600 mm betonringe omkring alle stophaner og hovedventiler i rabatarealer for at sikre, at spindelstænger ikke bliver bøjet af efterfølgende tung trafik. Betonringene bør først fjernes, når alle byggegrunde er færdigbebygget og efter nærmere aftale med Forsyningen. Det er bygherren, som afholder udgifterne til betonringe, ligesom bygherren også har ansvaret for at få ringene fjernet igen. Ved fjernelse af betonringe, skal bygherren sikre, at ALLE stophaner har fået korrekt monteret stophanedæksel på spindelstangen og speciel betonflise, som er placeret plan med det endelige terræn.

Bygherren har ansvaret for byggeledelsen – herunder afholdelse af byggemøder og forpligtelserne omkring arbejdsmiljø – herunder sikkerhedskordinatorrollen og varetagelse af sikkerhedsmøder mv. som angivet i bekendtgørelse om bygherrens pligter nr. 117. Det forudsættes, at bygherren og Forsyningen samarbejder om at sikre forsvarlige rammer og nødvendige

aktiviteter omkring arbejdsmiljø, herunder koordinering af sikkerhed og sundhed i arbejdsområderne.

Forsyningen deltager i byggemøder og fører fagtilsyn med egne arbejder, og Forsyningen forestår afleveringsforretning for egne arbejder.

## AFLEVERING

I forbindelse med afleveringsforretning skal entreprenøren og bygherren underskrive "Aftale om ansvar for garniturer og ventildæksler", såfremt der er udført anlæg til drikkevand.

Forsyningen står for opmåling og TV-inspektion af den udførte kloakanlæg, samt opmåling af evt. forsynings- og stikledninger for vand.



## ØKONOMI

Såfremt der er stillet en anfordringsgaranti for tilslutningsbidraget, opkræves tilslutningsbidrag, når tilslutningsmuligheden er etableret iht. gældende takstblad på opkrævningstidspunktet, hvorefter anfordringsgarantien frigives.

I forbindelse med udførelsen afholder Forsyningen omkostninger til en "standardløsning" og kun omkostninger, der direkte kan relatere til udførelse af anlæg, der opfylder Forsyningens forpligtigelser. Det præciseres derfor at:

- Forsyningen afholder omkostninger til opgravning for kloakanlæg, lægning af kloakrør, omkringfyldning med sand til 10 cm over øverste rør, samt tilfyldning med eksisterende materialer til underkant vejkasse. Såfremt eksisterende materiale ikke kan komprimeres i en grad svarende til det omkringliggende eksisterende jords komprimeringsgrad, udskiftes dette til underside vejkasse i ledningsudgravningsbredden, og omkostninger afholdes af Forsyningen. Såfremt materiale er indbygningseget, men byggeherre ikke ønsker det indbygget, betales udskiftning inkl. bortkørsel af overskudsjord af bygherren. Kloakstikledninger etableres op til 1 meter inden for skel. Ved sokkeludstyknings foretages en individuel vurdering i forhold til byggeriets udstrækning.
- Forsyningen etablerer og afholder omkostninger til vandstikledninger frem til skelgrænsen, dog undtaget sokkeludstyknings.
- Såfremt der er behov for etablering af ny forsyningsledning, afholder bygherren alle omkostninger til denne. Graveomkostninger og evt. sandfyld afregnes direkte med den udførende entreprenør, og materialer og montage af forsyningsledningen afregnes direkte med Forsyningen. Gravearbejdet udbydes typisk som en del af kloakudbuddet.
- Omkostninger til fjernelse af træer, beplantning og lignende inkl. evt. genplantning er Forsyningen uvedkommende.
- Omkostninger til al afrømning af muld, opbygning af vejkasse og retablering af evt. belægninger er Forsyningen uvedkommende.
- Evt. forurenede jord genindbygges på stedet. Hvis ikke det kan lade sig gøre, er det bygherren, der betaler meromkostningen for udskiftning og deponering, af det forurenede jord. Der kan i forbindelse med Forsyningens udbud indhentes pris på udskiftning og deponering af forurenede jord.
- Omkostninger til bortkørsel af evt. overskudsjord med undtagelse af fortrængt jord ved rørlægning og omkringfyldning er Forsyningen uvedkommende.
- Omkostninger til indkøb, montering og bortskaffelse af betonringe til beskyttelse af stophaner og hovedventiler i rabatarealer er Forsyningen uvedkommende og afregnes direkte mellem entreprenør og bygherre, såfremt de ønskes af Bygherren.
- Forsyningen må jf. Omkostningsbekendtgørelsen (Bek nr. 1408 af 05.12.2024) udelukkende afholde omkostninger til de løsninger, som Forsyningen er forpligtet til, og disse skal være selskabsøkonomisk omkostningseffektive. Ønskes der fra bygherrens side andre løsninger eller et højere serviceniveau, er det bygherren, der skal afholde meromkostningen. F.eks. hvis bygherren ønsker etableret et rørbassin fremfor "standardbassin" udgravet i terræn. Der er særlige regler omkring bl.a. aftaler jf. Omkostningsbekendtgørelsen, som skal overholdes.
- Eksisterende dræn retableres i minimum samme stand. Evt. omkostninger til nødvendig omlægning af eksisterende dræn er Forsyningen uvedkommende.

## SMS-SERVICE



SMS-Service benyttes bl.a. til at informere om planlagte og akutte driftsforstyrrelser eller en eventuel drikkevandsforurening.

Vi bruger ikke SMS-Service til at sende reklamer eller nyheder.

Ved Samn Forsyning er alle som udgangspunkt tilmeldt SMS-service.

Dette gælder dog ikke telefoner med taletidskort og firmatelefoner, som kan tilmeldes separat på [www.samn.dk/sms](http://www.samn.dk/sms)

### **Samn Forsyning ApS**

Alrøvej 11  
8700 Horsens  
Tlf.: 7626 8700

[mail@samn.dk](mailto:mail@samn.dk)  
[www.samn.dk](http://www.samn.dk)

(Udenfor vores åbningstid viderestilles telefonen til vagttelefonen)

**samn**  
FORSYNING