



Matr.nr. 2bb Drastrup By, Essenbæk m.fl.

**LE34**  
Randers

Kavalerivej 5  
8930 Randers NØ  
8642 3944  
www.le34.dk

Peter Nielsen  
D  
+45 6144 0710 M  
pni@le34.dk

20-10-2015

Projekt: 1503924  
Dokument: D15-283044  
Side 1 af 4

## **Deklaration om grundejerforening og regnvandslaug mv.**

Undertegnede ejer af ejendommene matr.nr. 2z, 2æ, 2ø, 2aa, 2ab, 2ac, 2ad, 2ae, 2af, 2ag, 2ah, 2ai, 2ak, 2al, 2am, 2an, 2ao, 2ap, 2aq, 2ar, 2av, 2au, 2at, 2as, 2ax, 2ay, 2az, 2aæ, 2aø, 2ba, 2v, 2bd, 2bb, 2bc og 4a Drastrup By, Essenbæk pålægger herved ejendommene følgende servitutbestemmelser gældende for nuværende og fremtidige ejere af ejendommene og parceller, der udstykkes herfra:

### **§1**

#### **Oprettelse af grundejerforening i henhold til lokalplan 531**

**1.1** I forbindelse med den kommunale udstykning af ovennævnte ejendomme er der i lokalplan 531 om en ny bydel ved Drastrup truffet bindende bestemmelser om oprettelse af grundejerforening for ejendomme omfattet er lokalplan 531:

Matr.nr. 2z, 2æ, 2ø, 2aa, 2ab, 2ac, 2ad, 2ae, 2af, 2ag, 2ah, 2ai, 2ak, 2al, 2am, 2an, 2ao, 2ap, 2aq, 2ar, 2as, 2at, 2au, 2av, 2ax, 2ay, 2az, 2aæ, 2aø, 2ba, delnr 4 af 2bb, delnr 5 af 2bb, delnr. 14 af 2bc, delnr. 16 af 2bc, delnr. 6 af 2bd, delnr. 8 af 2bd, delnr. 10 af 2bd, delnr 2 af 4a, delnr 3 af 4a, delnr. 11 af 2v, delnr. 12 af 2v, delnr. 13 af 2bd og delnr. 19 af 2v Drastrup By, Essenbæk, jf. vedhæftede kortbilag. Delnr. 17 af 2bc Drastrup By, Essenbæk (regnvandsbassin) pålægges ikke medlemspligt af grundejerforeningen og regnvandslauget.

**1.2** Undertegnede ejer af de nævnte ejendomme har truffet bestemmelse om, at der for nævnte delområder skal oprettes en samlet grundejerforening med obligatorisk medlemspligt for samtlige ejere. Medlemskabet omfatter ikke, delnr. 12 af 2v, delnr. 5 af 2bb, delnr 2 af 4a, delnr 16 af 2bc, så længe Randers Kommune ejer arealerne.

**1.3** Grundejerforeningen skal for egen regning varetage anlæg, drift og vedligeholdelse af: Private fællesveje, private fællesstier, pladser, interne og rekreative stier, vej- og stibelysning og fællesarealer, jf. kortbilag 1, i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser samt repræsentere ejerne i fælles anliggender.

**1.4** Dog overgår de på kortbilag 2, med stiblet blå linje, viste fællesarealer til regnvandslaugets drift og vedligehold når dette oprettes, jf. § 2

**1.5** Grundejerforeningen oprettes af Randers Kommune i forbindelse med kommunens udbud af ejendomme indenfor lokalplanområdet. Foreningens vedtægter fastsættes af Randers Kommune på oprettelsestidspunktet. Ændringer af vedtægterne skal godkendes af Randers Kommune.

Randers Kommune udtræder af Grundejerforeningen, når Randers Kommune kræver det, og senest når 50 % af grundene er solgt. Ved udtrædelsen afholdes ny generalforsamling, hvor en ny bestyrelse vælges.

**1.6** Grundejerforeningen kan oprette underafdelinger med selvstændig økonomi.

**1.7** Grundejerforeningerne har pligt til at tage skøde på fællesarealer, såfremt det pålægges af Randers Kommune.

Overdragelsen af arealerne sker vederlagsfrit, idet grundejerforeningerne dog afholder alle følgeomkostninger ved arealernes overdragelse.

Grundejerforeningens medlemmer skal desuden afholde alle omkostninger, som følge af foreningens etablering og stiftelse.

**1.8** Randers Kommune kan til enhver tid pålægge de enkelte grundejerforeninger i lokalplanområdet at lade sig sammenlægge, såfremt dette findes hensigtsmæssigt.

**1.9** Randers Kommune kan til enhver tid pålægge regnvandslauget at lade sig sammenlægge, med regnvandslaug i andre lokalplanområder såfremt dette findes hensigtsmæssigt. Ligeledes kan Randers Kommune til enhver tid pålægge regnvandslauget medlemskab af regnvandslaug i andre lokalplanområder, såfremt dette findes hensigtsmæssigt.

Såfremt Randers Kommune fremover får brug for dispositionsret for en del af fællesarealerne til f.eks. ledningsanlæg eller andre anlægsarbejder, skal dispositionsretten overdrages til Randers Kommune vederlagsfrit.

## §2

### **Oprettelse af regnvandslaug for lokalplanområdet jf. lokalplan 531**

Randers Kommune har truffet bestemmelse om, at der for lokalplanområdet skal oprettes et samlet regnvandslaug med obligatorisk medlemspligt for samtlige grundejere i lokalplanområdet.

Regnvandslauget må ikke opdeles i underafdelinger ved opdeling af grundejerforeningen.

Grundejerforeningen kan forestå funktionen som regnvandslaug, jf. bekendtgørelse nr. 501 af 21. juni 1999 (spildevandsbekendtgørelsen) og varetager i den forbindelse drift, vedligeholdelse og fornyelse af det fælles private regnvandsanlæg, jf. den til enhver tid gældende offentligretsregulering af vilkår for tilslutning til det offentlige kloaksystem, og vedtægterne for grundejerforeningen.

Foreningen er forpligtet til at modtage regn- og drænvand fra alle ejendomme inden for foreningens område, samt ejendomme, der udstykkes herfra. Forpligtigelsen gælder fra de i driftsinstruksen fastlagte tilslutningspunkter til de enkelte ejendomme. Sker der udstykning af ejendomme i området med eget fælles regnvandsanlæg, er foreningen forpligtet til ved påkrav at overtage sådanne anlæg.

### **§3 Fælles bestemmelser**

For grundejerforeningerne gælder det, at alle nuværende ejere og efterfølgende ejere af de i denne deklARATION omhandlende matr.nr., samt ejendomme der udstykkes heraf, er forpligtede til at tåle tinglysning af deklARATIONER om sikring af eventuelle offentlige/fælles ledningsanlæg beliggende på privat ejendom.

Ligeledes gælder, at forsyningsledninger fra private selskaber, såvel som el, telefon, fællesantennener mv., som øvrige forsyningsledninger skal fremføres i veje, stier og torvearealer. Ejerskab, drift og vedligeholdelse af private forsyningsledninger indenfor grundejerforeningens område aftales mellem foreningen og det private forsyningselskab.

### **§4 Begrænsning i placering af adgange/overkørsler**

Af hensyn til trafikikkerheden, må der ikke placeres adgange/overkørsler indenfor strækningerne vist med rødt på kortbilag 2.

### **§5 Forbud mod videresalg i ubebygget stand**

Ejendommene må ikke videresælges i ubebygget tilstand, uden Randers Kommunes godkendelse.

### **§6 Byggepligt og tilbagekøbsret**

Ejeren af den enkelte ejendom forpligter sig til senest halvandet år efter overtagelsesdagen at påbegynde byggeriet på ejendommen. Byggeriet skal være fuldført i rimelig tid herefter.

Såfremt bebyggelse ikke er påbegyndt senest halvandet år efter overtagelsesdagen og fuldført inden for rimelig tid herefter, eller køberen ønsker at afhænde grunden i ubebygget stand, har sælger tilbagekøbsret til den oprindelige købspris uden tillæg af renter eller andet og med fradrag af de af kommunen afholdte stempeludgifter vedrørende såvel salg som tilbagekøb.

### **§ 7 Grundens vedligeholdelse**

Grundens areal skal vedligeholdes i fornødent omfang fra overtagelsestidspunktet, således at naboejendomme ikke påføres væsentlige gener fra ejendommens beplantning (frøspredning fra ukrudtsplanter, skygge eller grådighed fra bevoksning. m.v.).

Endvidere må grunden ikke benyttes til henlæggelse af affald, og der må ikke forefindes oplag, der ikke vedrører ejendommens lovlige anvendelse.

Nærværende bestemmelse vedrørende grundens vedligeholdelse er gældende for den til enhver tid værende ejer af ejendommen.

## **§ 8** **Vintervedligeholdelse**

Kommunen udfører kun vintertjeneste i begrænset omfang, maksimalt svarende til kommunens vintervejklasse III. Dette ophører når mere end halvdelen af grundene er solgt. Derefter overtager grundejerne selv ansvaret for vintertjenesten.

## **§ 9** **Påtaleret**

Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende deklaration har Randers Byråd.  
Alle spørgsmål vedrørende deklarationens fortolkning afgøres af Byrådet. Byrådet kan indrømmes mindre lempelser og afvigelser, som findes foreneligt med områdets karakter og som ikke kan være væsentligt generende for de omboende.

Nærværende deklaration begæres tinglyst servitutstiftende på matr.nr. 2z, 2æ, 2ø, 2aa, 2ab, 2ac, 2ad, 2ae, 2af, 2ag, 2ah, 2ai, 2ak, 2al, 2am, 2an, 2ao, 2ap, 2aq, 2ar, 2as, 2at, 2au, 2av, 2ax, 2ay, 2az, 2aæ, 2aø, 2ba, delnr 4 af 2bb, delnr 5 af 2bb, delnr. 14 af 2bc, delnr. 16 af 2bc, delnr. 6 af 2bd, delnr. 8 af 2bd, delnr. 10 af 2bd, delnr 2 af 4a, delnr 3 af 4a, delnr. 11 af 2v, delnr. 12 af 2v, delnr. 13 af 2bd og delnr. 19 af 2v Drastrup By, Essenbæk, idet der med hensyn til servitutter, pantehæftelser og grundbyrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Nærværende deklaration tiltrædes som ejer af matr.nr. 2z, 2æ, 2ø, 2aa, 2ab, 2ac, 2ad, 2ae, 2af, 2ag, 2ah, 2ai, 2ak, 2al, 2am, 2an, 2ao, 2ap, 2aq, 2ar, 2as, 2at, 2au, 2av, 2ax, 2ay, 2az, 2aæ, 2aø, 2ba, delnr 4 af 2bb, delnr 5 af 2bb, delnr. 14 af 2bc, delnr. 16 af 2bc, delnr. 6 af 2bd, delnr. 8 af 2bd, delnr. 10 af 2bd, delnr 2 af 4a, delnr 3 af 4a, delnr. 11 af 2v, delnr. 12 af 2v, delnr. 13 af 2bd og delnr. 19 af 2v Drastrup By, Essenbæk og godkendes i medfør af § 42 i lovekendtgørelse nr. 587 af 27/05/2013 om planlægning, idet det samtidig erklæres, at tilvejebringelse af lokalplan ikke er påkrævet.

Randers, den

.....  
For Randers Kommune: