

**Matr.nr. 2ca og 2bx
Lystrup By, Elsted**

**Sønderskovvej 3 og 5
8520 Lystrup**

Anmelder:
CVR: 38502522
AAKJAER Landinspektører
Vestergade 8
8000 Aarhus C
Tlf. 86 13 29 22

J.nr.: 509153
PJ/AAJ
24.06.2025

Deklaration om vejret m.v.

Som grundlag for den fremtidige udnyttelse og bebyggelse af ejendommen matr.nr. 2ca Lystrup By, Elsted beliggende Sønderskovvej 3, 8520 Lystrup (i det følgende benævnt "Sønderskovvej 3"), er der indgået aftale om vejrettigheder og ret til at anlægge vejanlæg på matr.nr. 2bx Lystrup by, Elsted, beliggende Sønderskovvej 5, 8520 Lystrup (i det følgende benævnt "Sønderskovvej 5"),

Idet der henvises til vedhæftede E-rids (bilag A), udfærdiget af AAKJAER Landinspektører i maj 2025 bestemmer undertegnede ejer af matr.nr. 2bx Lystrup by, Elsted beliggende Sønderskovvej 5, 8520 Lystrup herved bindende for nuværende og fremtidige ejere af samme ejendom samt parceller udstykket herfra følgende bestemmelser:

1. Vejret

- 1.1** Ejere og brugere af Sønderskovvej 3 tildeles fri og uhindret færdselsret via det på Sønderskovvej 5 med gul og blå farveudfyldning viste fremtidige vejforløb på bilag A. Skillelinien mellem vejforløbet med gul farve og vejforløbet med blå farve fastlægges ved ophør af nuværende vejbelægning på Sønderskovvej 5.
- 1.2** Sønderskovvej 5 tildeles fri og uhindret færdselsret ad det med blå farve viste fremtidige vejforløb for ejere og brugere af Sønderskovvej 5.
- 1.3** De fremtidige omkostninger forbundet med løbende vedligeholdelse og fornyelse af ovennævnte vej med kantafslutning og belysning langs vejforløbene pålignes ejerne af de nævnte ejendomme således:
 - 1.3.1** Omkostninger forbundet med det med gul farve viste vejareal afholdes af Sønderskovvej 3 og Sønderskovvej 5 med 50 procent hver.
 - 1.3.2** Omkostningerne forbundet med det med blå farve viste vejareal afholdes af Sønderskovvej 3 alene.
- 1.4** De fremtidige omkostninger forbundet med løbende drift, herunder el til belysning, renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse i øvrigt af det med gul og blå farveviste vejforløb afholdes af Sønderskovvej 3 og Sønderskovvej 5 med 50 procent til hver:
- 1.5** Sønderskovvej 5 er berettiget - men ikke forpligtet - til, på det med gult og blåt viste vejforløb, efter eget valg at indgå aftale med en leverandør om drift, herunder snerydning og glatførebekæmpelse, samt renholdelse og vedligeholdelse af vejen og kræve udgifterne forbundet hermed betalt af Sønderskovvej 3 i henhold til ovennævnte udgiftsfordeling. Sønderskovvej 5 er berettiget til at opkræve et løbende a conto-beløb fastsat ud fra de årligt skønnede udgifter forbundet med arbejderne

2. Betaling for eksisterende anlæg m.m.

- 2.1** Som vederlag for rettighederne i henhold til denne servitut betaler Sønderskovvej 3 et engangsbeløb på kr. 650.000 med tillæg af moms.

Vederlaget forfalder til betaling senest 31. december 2030, dog senest 10 hverdage inden opstart af Sønderskovvej 3's anlæg/ændring af vejen.

Det aftalte vederlag indeksreguleres hvert år den 1. juli med ændring i nettoprisindekset. Første regulering sker den 1. juli 2026. Regulering foretages med ændringen i nettoprisindekset fra april måned det foregående år til april måned forud for reguleringstidspunktet. Reguleringen af vederlaget opgøres på forfaldstidspunktet.

3. Udgifter til anlæg

- 3.1** Sønderskovvej 3 afholder alle udgifter forbundet med udnyttelse af vejretten og etablering af den med blå markerede vej med tilhørende belysning, kantaflutning (kantaflutning, master og lampehoveder som de øvrige på Sønderskovvej 5), følgeudgifter samt midlertidige foranstaltninger samt udgifter til retablering.
- 3.2** Vejen placeres således, at ejeren af Sønderskovvej 5 på et fremtidigt tidspunkt har mulighed for etablering af supplerende p-pladser og plantebælte, som de nuværende mod Sønderskovvej.
- 3.3** Vejen anlægges med materialer og et udtryk som den bestående vej i form af vejbelægning med asfalt, kantaflutning med skråstillede granitbrosten og afløbsrende for regnvand med kloakriste i afløbsrende, der udføres i granitbrosten.
- 3.4** Principsnit for vejens udformning og opbygning er vedlagt som bilag B. Sønderskovvej 5 stiller det herfor nødvendige areal som vist på bilag A til rådighed. Arealet der må inddrages til vejareal, er vist med blå krydsskravering på bilag A. Sønderskovvej 3 påtager sig at afholde alle udgifter til etablering af de nødvendige svingbaner og lignende.
- Sønderskovvej 5 accepterer, at Sønderskovvej 3 med udgangspunkt i principskiten på vedlagte bilag A må udføre de påkrævede omlægninger for etablering af svingbaner, herunder eventuel nedlæggelse af en p-plads i henhold til bilag A og fjernelse af træer og beplantning, idet disse skal genplantes evt. i form af nye buske og træer således, at indkørselsforholdene som udgangspunkt ligner de gældende forud for arbejdernes igangsætning. Parkeringspladsen som må nedlægges, er vist med lyserød flade på bilag A.
- 3.5** Udgifter til flytning af installationer, lygtepæle og skilte skal tillige afholdes af Sønderskovvej 3. Ny placering skal godkendes af Sønderskovvej 5.
- 3.6** Det vil være påkrævet, at det nuværende elskab, der er placeret mellem transformerstationen og erhvervsbygningen, flyttes til en ny placering efter aftale med Sønderskovvej 5. Det nuværende elskab samt transformerstationen er vist med hhv. rød og brun flade på bilag A. Udgifterne hertil afholdes af Sønderskovvej 3. Det lille elskab er forsynet fra transformerstationen og forsyner el-ladestanderne ved p-pladserne på Sønderskovvej 5 langs Sønderskovvej.
- 3.7** Der kan være respektafstande og/eller udgifter forbundet med ændret placering/flytning af transformerstationen på Sønderskovvej 5, herunder en delvis forlægning af den bestående vej samt beplantning og befæstede arealer mellem den private vej og hovedindgangen til erhvervsbygningen på Sønderskovvej 5. Disse afholdes af Sønderskovvej 3.
- 3.8** Ejeren af Sønderskovvej 3 afholder i øvrigt alle udgifter og arbejder der stilles krav om fra Aarhus Kommune, andre offentlige myndigheder, forsyningsselskaber eller 3. part, herunder i forbindelse med plangrundlaget, servitutter og deklarationer, vejapprobationen og byggesagen for Sønderskovvej 3.
- Det gælder også for alle arbejder, der stilles krav om udført på Sønderskovvej 5 i forbindelse med eller afledt af anlægsarbejderne.
- 3.9** Alle arbejder, der skal udføres på Sønderskovvej 5, skal udføres i en kvalitet og materialer, der er svarende til det nuværende på Sønderskovvej 5
- 3.10** Ejeren af Sønderskovvej 3 påtager sig alle risici og udgifter i forbindelse med etablering og forlængelse den nuværende vej på Sønderskovvej 5, herunder også udgifter til eventuel omlægning, flytning af transformere, forsyningsledninger og installationer på Sønderskovvej 5.
- 3.11** Det påhviler Sønderskovvej 3 at sikre, at der ikke sker nogen form for driftsforstyrrelser og afbrydelse af el, vand og varme og øvrig forsyning til virksomhederne på Sønderskovvej 5, da det vil være forbundet med driftsforstyrrelser og tab, herunder driftstab, avancetab eller andet indirekte tab. Sønderskovvej 3 er selvstændig ansvarlig for både direkte og indirekte tab overfor Sønderskovvej 5 og virksomhederne på Sønderskovvej 5.

3.12 Den nuværende brandvej angivet med grøn krydsskravering på bilag A er anlagt og er ikke dimensioneret til brug som almindelig vej. Ved anlæg af den fremtidige vej, skal Sønderskovvej 3 skal bekoste fjernelse af den del af den eksisterende brandvej, hvor der anlægges ny vej.

3.12.1 Ejer af Sønderskovvej 3 etablerer en midlertidig brandvej, der skal være fuldt funktionsdygtig hele døgnet og alle ugens dage, medens arbejderne med forlængelse af vejadgangen til Sønderskovvej 3 og følgearbejderne på Sønderskovvej 5 pågår.

Sønderskovvej 3 afholder alle udgifter i forbundet med ovenfor anførte tiltag/arbejder.

3.12.2 Sønderskovvej 3 skal tilslutte den fremtidige vej (som er vist med blå flade på bilag A) til den bestående brandvej mod syd og den fremtidige vej skal uhindret betjene brandvejen mod syd hele døgnet og alle ugens dage. Sønderskovvej 5 yder ingen betaling/kompensation eller vederlag herfor. Den bestående brandvej er vist med grøn flade på bilag A.

3.13 Sønderskovvej 3 er forpligtet til at etablere vendeplads på egen grund for person- og lastbiler, således der ikke skal bakkес ud af vejadgangen via Sønderskovvej 5.

3.14 Udgifter til midlertidig afdækning af vejen på Sønderskovvej 5 med f.eks. jernplader i byggeperioden samt udbedring af eventuelle skader på vejen afledt af byggeriet på Sønderskovvej 3 afholdes af Sønderskovvej 3. Den eksisterende vej dokumenteres med fotoregistrering forud for igangsætning af arbejderne med etablering af vej til Sønderskovvej 3.

4. Depositum

4.1 Til sikkerhed for Sønderskovvej 3's opfyldelse af sine forpligtelser i henhold til denne aftale og håndværksmæssig korrekte udførsel af anlægsarbejderne på Sønderskovvej 3 og 5 stilles et kontant depositum på kr. 250.000,00 ekskl. moms. Depositum skal stilles senest 10 hverdage inden opstart af byggearbejderne. Depositum forrentes ikke.

4.2 Depositum stilles til sikkerhed for Sønderskovvej 3's udførelse og færdiggørelse af arbejder på Sønderskovvej 5 og Sønderskovvej 3, skader på eksisterende vej på Sønderskovvej 5, midlertidige foranstaltninger, retableringsarbejder og skader og ansvar, herunder eventuel flytning af forsyninger og transformere, retablering af arealer, forlægning af vejen og parkeringspladser m.v.

4.3 Depositum frigives til Sønderskovvej 3, når arbejderne er udført håndværksmæssigt korrekt, godkendt af Aarhus Kommune og Sønderskovvej 5 er fyldestgjort for ethvert krav, som depositum tjener til sikkerhed for.

5. Forsyningsledninger

5.1 Sønderskovvej 3 er berettiget og forpligtet til at anlægge de for vejanlægget nødvendige ledningsanlæg for afledning af overfladevand, og er i øvrigt berettiget til at anvende vej-kassen til at føre ledninger for forsyning af Sønderskovvej 3.

Det almindelige (ulovbestemte) såkaldte gæsteprincip er gældende for aftalen og Sønderskovvej 3's forsyninger/ledninger.

Det er Sønderskovvej 3, der udfører og afholder samtlige udgifter forbundet med enhver form for ledningsarbejder, herunder flytning eller ændringer af etablerede ledninger, der er nødvendiggjort af Sønderskovvej 3's arbejder.

Parterne er enige om at tage hensyn til hinanden i det omfang, det lader sig gøre.

Sønderskovvej 5 er således indforstået med, så tidligt som muligt, at orientere Sønderskovvej 3 om en påtænkt ændret anvendelse af ejendommen, der gør det nødvendigt for Sønderskovvej 5 at udføre arbejder, der kan medføre en flytning eller ændring af de Sønderskovvej 3 etablerede ledningsanlæg. Dette for at sikre, at der kan indledes en dialog om bedste løsning for den ændrede anvendelse af ejendommen og ledninger. Den gensidige forpligtelse til at tage hensyn ændrer ikke på, at eventuelle ledninger er omfattet af gæsteprincippet.

5.2 Sønderskovvej 3 har ret til eftersyn af eventuelle etablerede ledninger og ret til at foretage vedligeholdelse og reparationsarbejder i det omfang og på det tidspunkt, det skønnes nødvendigt, herunder også at foretage nødvendige opgravninger.

Arealer som måtte blive omfattet af fremtidige reparations- og opgravningsarbejder afleveres af Sønderskovvej 3 i retableret stand snarest muligt efter arbejdets udførelse.

- 5.3** Forsyningsledninger skal placeres på en sådan måde, at det ikke hindrer, indskrænker eller fordyrer Sønderskovvej 5 i at anvende arealer på Sønderskovvej 5 til byggeri, parkering eller andet, ligesom placeringen ikke må medføre nogen form for udgifter for Sønderskovvej 5.

6. Forurening

- 6.1** Sønderskovvej 3 er ansvarlig for enhver form for forurening, der måtte finde sted i forbindelse med Sønderskovvej 3's anlæg af vejadgangen eller andet i forbindelse med Sønderskovvej 3's aktivitet på de arealer, hvortil Sønderskovvej 3 har adgang til.

Ansaret bortfalder ikke efter anlægsperiodens ophør. Sønderskovvej 3 må ikke genere omgivelserne ved støj, røg, støv, ildelugt, udseende eller på anden måde. Der må ikke på nogen måde anvendes forurenende eller forurenede materialer i forbindelse med Sønderskovvej 3's anlæg.

Hvis Sønderskovvej 3's anlæg eller fremtidige benyttelse pålægger Sønderskovvej 5 eller Sønderskovvej 5's lejere forhøjede forsikringspræmier, skal Sønderskovvej 3 efter påkrav godtgøre disse tillægspræmier.

7. Rengøring og vedligeholdelse

- 7.1** Sønderskovvej 3 skal under anlægsarbejderne sørge for fornøden indhegning og overholdelse af samtlige myndighedskrav for Sønderskovvej 3's anlæg.

- 7.2** Udgifter til daglig rengøring (fejning med feje/sugebil eller kost med opsamler og vand) i byggeperioden, hvor der køres jord til og fra byggepladsen samt ugentligt/efter behov i den resterende byggeperiode afholdes af Sønderskovvej 3.

- 7.3** Såfremt der spredes affald i området fra Sønderskovvej 3's arbejder, er Sønderskovvej 5 berettiget til – såfremt Sønderskovvej 3 ikke selv iværksætter oprydning – at foretage oprydning for Sønderskovvej 3's regning. Udgifter hertil kan fratrækkes i depositum. Sønderskovvej 3 er forpligtet til at drage omsorg for, at spredning af affald ikke gentager sig.

8. Tvister

- 8.1** Enhver tvist mellem parterne vedrørende denne deklaration skal søges løst ved forhandling. Såfremt det ikke er muligt at opnå en forhandlingsmæssig løsning, kan hver af parterne indbringe tvisten for Retten i Aarhus.

9. Påtaleret

- 9.1** Påtaleberettigede i henhold til pkt. 1 er de til enhver tid værende ejere af matr.nr. 2ca Lystrup By, Elsted og de til enhver tid værende ejere af matr.nr. 2bx Lystrup By, Elsted hver for sig.

- 9.2** Påtaleberettiget i øvrigt er den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 2bx Lystrup By, Elsted.

Idet der med hensyn til de på ejendommene hvilende servitutter og pantehæftelser henvises til tingbogen, begæres nærværende deklaration tinglyst servitutstiftende på **matr.nr. 2ca og 2bx Lystrup By, Elsted**.

Undertegnede ejere godkender herved ovenstående bestemmelser, og vi erklærer os indforstået med, at punkterne 1-9 tinglyses som angivet.

Som ejer af matr.nr. 2bx:

Dato: _____

Smiley ApS
(CVR-nr. 41876727)

Som ejer af matr.nr. 2ca:

Dato: _____

Aarhus Kommune
(CVR-nr. 55133018)

Eksisterende vejareal

Eksisterende parkeringspladser

Fremtidigt vejareal

Nuværende brandvej

Bestående brandvej

Areal der må inddrages til vejareal

Parkeringsplads der evt. skal nedlægges

Transformerstation

Elskab (nuværende placering)

Skellinje

Vejudlæg

Eksisterende bebyggelse



Bilag A
E-rids

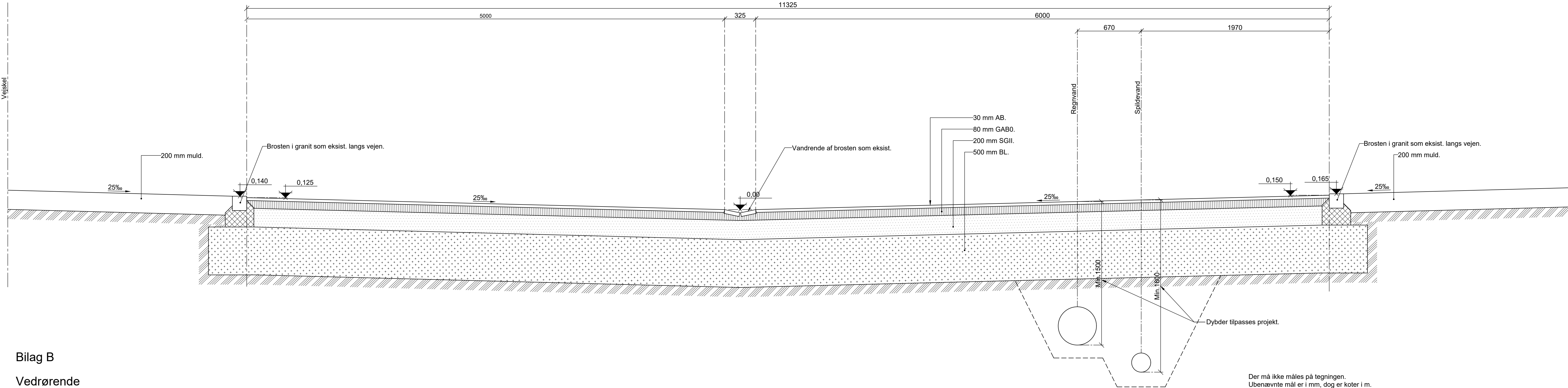
Vedrørende

Matr. nr. 2bx og 2ca
Lystrup By, Elsted

Udfærdiget i maj 2025
som bilag til deklaration om vejret m.v.

Målforhold: 1: 500

Peter Hastrup Jensen
Landinspektør



Bilag B

Vedrørende

Matr.nr. 2bx og 2ca
Lystrup By, Elsted

som bliag til deklartion om vejret m.v.

Rev.	Beskrivelse	Dato	Tegnet
Sagsnavn:	Sønderskovvej 5, Lystrup	Tegn.nr.:	102
Bygherre:		Dato:	07.05.2025
Fase:	Hovedprojekt	Rev. dato:	
Emne:		Projekteret:	SI
	Normalsnit i Vej	Tegnet:	KR
		KS:	