

## NOTAT OM FREMTIDIGE DEKLARATIONER MV. FOR EJENDOMMEN BELIGGENDE PÅ NORDRE HAVNEKAJ, BYGGEFELT 2

I forbindelse med salget af byggefelt 2 vil der blive tinglyst et antal deklARATIONER på ejendommen. Deklarationernes indhold har bl.a. til hensigt at sikre igangsættelse og færdiggørelse af byggeriet på ejendommen i overensstemmelse med udbudsmaterialet.

Nedenstående oversigt er gældende for de forhold, der på udbudstidspunktet er forudsat tinglyst:

Det udstykkede byggefelt vil i det følgende benævnes som "Ejendommen". Kerteminde Kommune, som er sælger af Ejendommen, benævnes "Sælger", mens ejeren af Ejendommen benævnes "Køber".

---

**ADVOKATFIRMA**

WWW.KROMANNREUMERT.COM  
CVR-NR. DK 62 60 67 11

**ANSVARLIG PARTNER**

JACOB MØLLER

29. MAJ 2019

SAGSNR. 1043513 SIBR/SIBR  
DOK. NR. 55429723-1

### 1. FRI- OG UDENOMSAREALER

- 1.1 Køber er forpligtet til at opdele friarealerne på byggefeltet i mindre grønne haver/gårdrum, som i videst muligt omfang tilknyttes de enkelte boliger. Rummene skal i størrelse og typologi matche gårdarealerne i de indre dele af købsstaden og udføres i et nutidigt men genkendeligt formsprog. Der skal være et afbalanceret antal private haver i forhold til øvrige - mere offentlige - arealer.
- 1.2 På friarealet skal Køber endvidere etablere passager og stier, som skaber forbindelse mellem købstaden og havnen, i princippet som bagveje. Bagvejenes placering ligger ikke fast, men det er et krav, at der som minimum opføres et antal svarende til de i bilag 1 til købsaftalen angivne. Sælger forestår og afholder omkostninger forbundet med modernisering af Islandsgade og forlængelse af Marinavejen.
- 1.3 Veje, stier og bagveje udlægges som privat fællesvej eller privat vej med Kerteminde Kommune som vejmyndighed og skal være offentligt tilgængelige.
- 1.4 Køber er forpligtet til at opretholde og vedligeholde de i pkt. 1.1 til 1.3 nævnte fri- og udenomsarealer.

### 2. PARKERINGSANLÆG

- 2.1 Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. bolig.

- 2.2 Køber er forpligtet til at etablere minimum 25 og maksimalt 30 parkeringspladser i byggeriets gårdrum. Herudover skal Køber etablere 12 parkeringspladser - eller hvad der i øvrigt måtte være plads til - langs den del af Marinavejen, der løber gennem byggefeltet. Den nærmere placering skal koordineres med Sælger. Parkeringspladserne vil være private for byggeriets beboere.
- 2.3 Ved eventuelt manglende parkeringspladser vil Sælger anlægge de resterende parkeringspladser på de omkringliggende arealer. For hver af disse parkeringspladser betaler Køber et i henhold til Vedtægt for Kerteminde Kommunes Parkeringsfond nærmere fastsat beløb til parkeringsfonden.
- 2.4 Køber er forpligtet til at acceptere, at der tinglyses deklaration med Kerteminde Kommune som påtaleberettiget i henhold til kommunens krav til parkering på Ejendommen.

### **3. BYGGEPLIGT**

- 3.1 Senest 6 måneder efter overtagelsesdagen er Køber forpligtet til at have påbegyndt byggeriet.
- 3.2 Senest 36 måneder efter overtagelsesdagen er Køber forpligtet til at sikre, at byggeriet står nøglefærdigt, og at der er udstedt ibrugtagningstilladelse hertil.
- 3.3 Fristerne under pkt. 3.1 og 3.2 regnes fra det seneste tidspunkt, af (i) hvor Sælger har opfyldt sine forpligtelser i henhold til købsaftalens pkt. 14.3, såfremt der ikke er sket opfyldelse heraf på overtagelsesdagen eller (ii) tidspunktet for ophør af lejeaftalen med Nordic Boats A/S, jf. købsaftalens pkt. 1.6, hvad enten ophør sker som følge af den nuværende lejeaftales udløb eller Køber aftaler en anden ophørsdato med Nordic Boats A/S.
- 3.4 Overholdes ovenstående frister ikke, er Sælger berettiget til at kræve en dagbod på 1 promille pr. kalenderdag af den endelige købesum. Dagboden kan dog maksimalt udgøre 10 % af den endelige købesum.
- 3.5 Overholdes ovenstående frist under pkt. 3.1 ikke, er Sælger ligeledes berettiget til at tilbagekøbe Ejendommen for en købesum svarende til den oprindelige endelige købesum reduceret med 25%. Sælgers ret til at tilbagekøbe Ejendommen er uafhængig af Sælgers ret til at kræve dagbod.
- 3.6 Køber respekterer, at der på Ejendommen - med prioritet forud for al pantegæld - tinglyses servitut om byggepligten i nærværende afsnit.

### **4. FORBUD MOD VIDERESALG**

- 4.1 Uden samtykke fra Sælger er Køber uberettiget til at videresælge Ejendommen eller en del heraf uden at have færdigopført byggeriet på Ejendommen. Undtaget fra nærværende bestemmelse er Købers ret til projektsalg, idet Køber er berettiget til at sælge enkelte enheder (ejerlejligheder) forud for færdiggørelsen af byggeriet, og til overtagelse, når byggeriet er færdiggjort.
- 4.2 Hvis Køber er et selskab, kan der alene ske overdragelse af den bestemmende indflydelse i selskabet, jf. lov om aktie- og anpartsselskaber (selskabsloven) § 7, hvis Sælger forinden skriftligt har samtykket hertil.
- 4.3 Køber respekterer, at der på Ejendommen - med prioritet forud for al pantegæld - tinglyses servitut om forbuddet mod videresalg i nærværende afsnit.