

AFGIFT DKK 1.750,00

MATR.NR.: [\*]  
EJERLAV: Kerteminde Bygrunde  
BELIGGENDE: [\*],  
5300 Kerteminde

ANMELDER:  
Kromann Reumert  
Advokat Henrik Thorning  
Rådhuspladsen 3  
8000 Aarhus C  
Tlf. 70 12 12 11  
J.nr. 1043513

## DEKLARATION

### (VEDRØRENDE BYGGEPLIGT, PARKERING OG FRIAREALER, MULIGHED FOR VIDERESALG OG FORBUD MOD UDVIDELSE AF BYGGERETTEN, VEJADGANG)

Nærværende deklaration skal sikre, at matr.nr. [\*], Kerteminde Bygrunde (herefter benævnt "Ejendommen") bliver udnyttet til bebyggelse i overensstemmelse med Kerteminde Kommunes forudsætninger ved salget af Ejendommen, herunder i overensstemmelse med købsaftale underskrevet hhv. den [\*] og [\*] med bilag (herefter benævnt "Købsaftalen").

Ejendommen er solgt til [\*] (CVR-nr. [\*]) med en tilhørende byggeret på [\*] etagekvadratmeter detailhandel.

Undertegnede ejer af Ejendommen erklærer herved for undertegnede og fremtidige ejere af Ejendommen, eller ejendomme udstykket og/eller videreopdelt herfra, følgende:

#### 1. BYGGEPLIGT

- 1.1 Senest 6 måneder efter overtagelsesdagen er ejeren af Ejendommen forpligtet til at have påbegyndt byggeriet på Ejendommen.
- 1.2 Senest 36 måneder efter overtagelsesdagen er ejeren af Ejendommen forpligtet til at sikre, at byggeriet står nøglefærdigt, og at der er udstedt ibrugtagningstilladelse hertil.
- 1.3 Overholdes ovenstående frister i pkt. 1.1 og 1.2 ikke, er Kerteminde Kommune berettiget til at kræve en dagbod på 1 promille pr. kalenderdag af den endelige købesum som anført i Købsaftalen. Dagboden kan dog maksimalt udgøre 10 % af den endelige købesum.

- 1.4 Overholdes ovenstående frist under pkt. 1.1 ikke, er Kerteminde Kommune ligeledes berettiget til at tilbagekøbe Ejendommen for en købesum svarende til den oprindelige endelige købesum reduceret med 25 %. Kerteminde Kommunes ret til at tilbagekøbe Ejendommen er uafhængig af Kerteminde Kommunes ret til at kræve dagbod.

## **2. PARKERINGSPLADSER OG FRIAREALER**

- 2.1 Køber er forpligtet til at anlægge [x] parkeringsplads pr. etagekvadratmeter [x] i henhold til normerne i Kerteminde Kommunes parkeringsregler svarende til i alt [x] parkeringspladser. Parkeringspladserne skal anlægges som grønne parkeringsarealer på terræn på Ejendommen, og ejeren af Ejendommen er således forpligtet til at etablere grønne arealer med træ- og buskbeplantning.
- 2.2 Beplantning skal afvejes og tilpasses i forhold til at bevare den særlige havnestemning. Træer skal have de fornødne vækstvilkår. Buske og træsorter skal findes blandt de arter, som allerede findes i købstaden. Træer skal placeres, så de ikke dækker de vigtige sigtelinjer, der fremgår af projektbeskrivelsen vedlagt Købsaftalen. Hvad angår den brede synskile, som fremgår af kortbilaget på side 10 i bilag 2 skal beplantningen placeres med omtanke for og således, at man fra de fleste positioner i kilen kan orientere og bevæge sig mod vandet.
- 2.3 Friarealer kan af ejeren af Ejendommen anvendes som vareindkørsel.

## **3. MULIGHED FOR VIDERESALG**

- 3.1 Uden samtykke fra Kerteminde Kommune er ejeren af Ejendommen uberettiget til at videresælge Ejendommen eller en del heraf uden at have færdigopført byggeriet på Ejendommen.
- 3.2 Hvis ejeren af Ejendommen er et selskab, kan der alene ske overdragelse af den bestemmende indflydelse i selskabet, jf. lov om aktie- og anpartsselskaber (selskabsloven) § 7, hvis Kerteminde Kommune forinden skriftligt har samtykket hertil.
- 3.3 Ejeren af Ejendommen har mulighed for at skyde Købsaftalen ned i et - til lejligheden stiftet - 100% ejet datterselskab, således at ejeren af Ejendommen bliver holdingselskab i denne konstruktion. For at udnytte denne ret skal ejeren af Ejendommens datterselskab have minimum den samme økonomiske bonitet som ejeren af Ejendommen og dokumentere dette for Kerteminde Kommune på en tilfredsstillende måde.

## **4. FORBUD MOD UDVIDELSE AF BYGGERETTEN**

- 4.1 Ejeren af Ejendommen er uden Kerteminde Kommunes accept uberettiget til at ansøge om byggetilladelse til et byggeri, der indeholder mere end [x] etagekvadratmeter samlet set for Ejendommen. Såfremt den byggeretsgivende lokalplan giver mulighed for at bygge yderligere etagekvadratmeter, og Kerteminde Kommune godkender, at byggeriet på Ejendommen udvides, er ejeren af Ejendommen forpligtet til at afholde købesum for en eventuel udvidelse af byggeretten.
- 4.2 Købesummen for en udvidelse af byggeretten skal afregnes i overensstemmelse med Købsaftalen, dog skal købesum for eventuel yderligere byggeret indeksreguleres med stigningen i nettoprisindekset fra tidspunktet for underskrift af Købsaftalen og frem til en eventuel yderligere byggeret bevilliges af Kerteminde Kommune og yderligere købesum afregnes.

**5. VEJADGANG**

- 5.1 Ejeren og brugerne af matr.nr. [1], Kerteminde Bygrunde, beliggende syd for Ejendommen, har tidsubegrænset, uopsigelig og uhindret færdselsret og adgang til de vejarealer på Ejendommen, som forbinder matr.nr. [1] og Ejendommen.
- 5.2 Ejeren af Ejendommen er således uberettiget til at spærre, blokere eller på anden måde lukke de vejarealer, som forbinder matr.nr. [1] og Ejendommen.

**6. TINGLYSNING OG PÅTALEBERETTIGET**

- 6.1 Påtaleberettiget efter nærværende deklaration er Kerteminde Kommune.
- 6.2 Deklarationen begæres tinglyst på matr.nr. [1], Kerteminde Bygrunde med prioritet forud for al pantegæld og med respekt af de på Ejendommen tinglyste servitutter, hvorom der henvises til Ejendommens blad i tingbogen.
- 6.3 Omkostninger til oprettelse af nærværende deklaration, herunder tinglysningsafgift, afholdes af Kerteminde Kommune.
- 6.4 Ejeren af Ejendommen kan begære nærværende deklarations afsnit 1 ("Byggepligt") og afsnit 3 ("Mulighed for videresalg") afløst, når Ejendommen er bebygget i overensstemmelse med deklarationen. Omkostninger til afløsning afholdes af Ejeren af Ejendommen.