

AFGIFT DKK 1.850,00

MATR.NR.: [414a]
EJERLAV: Kerteminde Bygrunde
BELIGGENDE: [Strandvejen 4],
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, BEGRØNNING, MULIGHED FOR VIDERESALG OG FORBUD MOD UDVIDELSE AF BYGGERETTEN, FORPLIGTELSE TIL DGNB-CERTIFICERING)

Nærværende deklARATION skal sikre, at matr.nr. [414a], 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 [*] (fordelt på [*] etagekvadratmeter bolig og [*] etagekvadratmeter erhverv).

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 18 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 1 parkeringsplads pr. bolig på Ejendommen. Parkeringsbehovet til eventuelle erhvervsarealer kan løses ved parkering på omkringlæggende offentlige veje mod indbetaling til Kerteminde Kommunes Parkeringsfond i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herom. Parkeringspladser til bebyggelsen skal etableres som parkering i en del af gårdrummet og/eller som parkeringskælder. Parkering må ikke ske på eller direkte fra torvet på Ejendommen.

2.2 På byggefeltet skal der etableres offentlige passager, og gårdrummet (mod nord på Ejendommen) skal anlægges med et torv på ca. 500 kvadratmeter. Køber forpligter sig desuden til at etablere en passage fra Hindsholmsvej til torvet i umiddelbar forlængelse af fodgængerfeltet over Hindsholmsvej. Passagen fra Hindsholmsvej til torvet på Ejendommen hhv. selve torvet på Ejendommen skal stedse opretholdes som offentlig tilgængeligt og med offentlighedens adgang.

2.3 Køber er forpligtet til at opretholde og vedligeholde de på Ejendommen anlagte fri- og udenomsarealer.

3. BEGRØNNING

3.1 *[Det må forventes, at det konkrete projekts planer for begrønning af Ejendommen tinglyses på Ejendommen.]*

4. MULIGHED FOR VIDERESALG

4.1 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.

4.2 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.

4.3 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.

5. FORBUD MOD UDVIDELSE AF BYGGERETTEN

5.1 Ejeren af Ejendommen er uden Kerteminde Kommunes accept uberettiget til at ansøge om byggetilladelse til et byggeri, der indeholder mere end **1** 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.

5.2 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.

6. FORPLIGTELSE TIL DGNB-CERTIFICERING

6.1 Køber er forpligtet til at byggeriet certificeres i overensstemmelse med DGNB-ordningen, og byggeriet skal som minimum opnå en DGNB-[*]-certificering, i overensstemmelse med Købers vindende tilbud for Ejendommen.

7. TINGLYSNING OG PÅTALEBERETTIGET

7.1 Påtaleberettiget efter nærværende deklaration er Kerteminde Kommune.

7.2 Deklarationen begæres tinglyst på matr.nr. [414a], 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.

7.3 Omkostninger til oprettelse af nærværende deklaration, herunder tinglysningsafgift, afholdes af Kerteminde Kommune.

7.4 Ejeren af Ejendommen kan begære nærværende deklarations afsnit 1 ("Byggepligt") og afsnit 4 ("Mulighed for videresalg") aflyst, når Ejendommen er bebygget i overensstemmelse med deklarationen. Omkostninger til aflysning afholdes af Ejeren af Ejendommen.