

Deklaration om byggepligt og forbud mod videresalg

I forbindelse med Greve Kommunes, CVR-nr. 44 02 39 11, ("Kommunen") salg af ejendommen [matr.nr. 11b og 11ho, Greve By, Greve] ("Ejendommen") fastsættes hermed følgende bestemmelser gældende for den til enhver tid værende ejer af Ejendommen eller parceller heraf:

1. BYGGEPLIGT

- 1.1 [INDSÆT Køber + CVR-nr.] ("Køber"), der har erhvervet Ejendommen fra Kommunen, forpligter sig til at påbegynde opførelsen af bebyggelse på Ejendommen i overensstemmelse med de af Køber afgivne tilbud ("Projektet") inden 24 måneder efter Køberens overtagelse af Ejendommen, samt færdiggøre Projektet senest 48 måneder efter, at Køberen har overtaget Ejendommen. Jordarbejder betragtes ikke som påbegyndelse af Projektet, hvorimod støbning af fundament vil være at anse for påbegyndelse af Projektet. Projektet anses for færdiggjort, når der er modtaget endelig ibrugtagningstilladelse hertil, og når parkeringspladser og ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med den gældende lokalplan og byggetilladelse.
- 1.2 Fristerne kan udskydes, hvis en forsinkelse af byggetilladelse og/eller ibrugtagningstilladelse er en følge af forhold, der er opstået uden Købers skyld, og over hvilke Køber ikke er herre, og som overstiger det, som Køber med rette kunne forudse (force majeure). Omfattet er endvidere entreprenørkonkurs, hvis det ikke er muligt for Køber at finde en erstatningsleverandør.
- 1.3 Bebyggelsen/Projektet skal udnytte minimum 60 % af Ejendommens byggeretter i henhold til de for Ejendommen gældende krav og begrænsninger (fredninger mv. taget med i vurderingen) samt være af en sådan karakter og størrelse i forhold til Ejendommens grundstørrelse, at der ikke kan antages at foreligge forsøg på omgåelse af byggepligten.
- 1.4 Bevisbyrden for, at en bebyggelse ikke udgør en omgåelse af byggepligten, påhviler Køber.
- 1.5 Såfremt byggepligten ikke overholdes, kan Kommunen efter påkrav med frist på 3 måneder forlange Ejendommen (eller dele heraf) tilbageskødet alene mod tilbagebetaling af den af Køber erlagte købesum for Ejendommen med fradrag af (i) omkostninger forbundet med

tilbageskødningen af Ejendommen og (ii) eventuelle andre omkostninger, som Sælger har eller måtte få i forbindelse med Købers manglende overholdelse af byggepligten herunder forventede omkostninger til et nyt udbud og salg af Ejendommen.

- 1.6 Hvis Projektet er påbegyndt inden for fristen, men ikke færdiggjort (som defineret ovenfor), har Kommunen ret til at tilbagekøbe Ejendommen til en pris svarende til en uvildig sagkyndig vurdering af Ejendommen inkl. byggeri fratrukket 20 %.
- 1.7 Køber er i givet fald pligtig uden varsel at fraflytte og tilbagegive Ejendommen (eller dele heraf) i oprindelig og ryddelig stand (medmindre Kommunen skal overtage et byggeri, jf. pkt. 1.6). Såfremt Ejendommen ikke er returneret i oprindelig og ryddelig stand, er Kommunen berettiget til at foretage yderligere fradrag i den modtagne købesum (sikkerhedsstillelse) for dokumenterede udgifter hertil.

2. FORBUD MOD VIDERESALG

- 2.1 Ejendommen må ikke uden Kommunens forudgående skriftlige tilladelse videreoverdrages i ubebygget stand. Ejendommen anses for ubebygget, indtil Projektet er færdiggjort (som defineret ovenfor). Køber skal stå som ejer/ bygherre på ansøgning om byggetilladelse og være retsligt forpligtet som ansvarlig for Projektets endelige gennemførelse.
- 2.2 Tilladelse til videresalg kan kun forventes modtaget, hvis Køber til Kommunen betaler 90 % af differencen mellem salgssummen og den købesum, der blev betalt til Kommunen for Ejendommen, hvis førnævnte købspris er højere.
- 2.3 Ejendommen må derudover ikke uden Kommunens forudgående skriftlige tilladelse udlejes, hvis ikrafttrædelse af udlejningen finder sted, før Projektet er færdiggjort, og hvis udlejningen sker på usædvanlige vilkår, som efter Kommunens vurdering foretages med det formål at omgå Kommunens ret efter nærværende deklaration. Kommunen skal derfor forud for udlejning af Ejendommen eller dele heraf give samtykke.
- 2.4 Såfremt Ejendommen begæres solgt på tvangsauktion, inden den er bebygget som beskrevet ovenfor, har Kommunen ret til at tilbagekøbe Ejendommen eller dele heraf på samme vilkår som angivet ovenfor i pkt. 1.5-1.7.

3. PÅTALEBERETTIGET MV.

- 3.1 Nærværende deklaration begæres tinglyst servitutstiftende forud for al pantegæld på
-

Ejendommen, samt ejendomme, der efterfølgende måtte blive udstykket herfra.

- 3.2 Påtaleretten tilkommer Kommunen.
- 3.3 Deklarationen vil på Købers eller den til enhver tid værende ejer af Ejendommens foranledning være at aflyse, når byggepligten, jf. pkt. 1, er opfyldt.
- 3.4 De nødvendige handlinger til brug for den praktiske gennemførelse af Kommunens tilbagekøbsret som følge af misligholdelse af byggepligten, jf. pkt. 1, eller videresalg af Ejendommen, jf. pkt. 2, kan gennemtvinges via Fogedretten uden, at der forinden foreligger en anerkendelsesdom og uden sikkerhedsstillelse.
- 3.5 Kommunen meddeler i medfør af Planlovens § 42, stk. 1, samtykke til tinglysning af denne deklaration. Kommunen erklærer i medfør af Planlovens § 42, stk. 2, at tilvejebringelsen af lokalplan ikke er påkrævet.