



DEKLARATION

I forbindelse med Køge Kommunes, CVR-nr. 29189374, ("Kommunen") udstykning og salg af bl.a. matr.nr.: xxxxxxxx eller parceller heraf ("Ejendommen"), fastsættes, bl.a. for at imødegå spekulative køb, følgende bestemmelser:

§ 1 Byggepligt mv.

Køber, der har erhvervet Ejendommen fra Kommunen, ("Køber") forpligter sig til at påbegynde opførelsen af bebyggelse på Ejendommen senest 24 måneder efter Købers overtagelse af Ejendommen, og færdiggøre bebyggelsen senest 18 måneder efter påbegyndelsen af bebyggelsen. Jordarbejder betragtes ikke som påbegyndelse af bebyggelse, hvorimod støbning af fundament vil være at anse for, at bebyggelsen er påbegyndt. Bebyggelsen anses for færdiggjort, når der er modtaget endelige ibrugtagningstilladelse hertil.

Såfremt Køber har erhvervet Ejendommen med henblik på gennemførelsen af et for Kommunen på forhånd forelagt projekt, skal der ved bebyggelse i nærværende deklaration forstås bebyggelse i overensstemmelse med et sådant skitseprojekt, der er skriftligt godkendt af Kommunen i forbindelse med Købers erhvervelse af Ejendommen.

Såfremt der ikke foreligger et på forhånd skriftligt godkendt skitseprojekt, skal bebyggelsen (i) udnytte minimum 60 % af Ejendommens byggeretter i henhold til den gældende lokalplan for Ejendommen samt (ii) være af en sådan karakter og størrelse i forhold til Ejendommens grundstørrelse, at der ikke kan antages at foreligge forsøg på omgåelse af byggepligten.

Bevisbyrden for, at en bebyggelse ikke udgør en omgåelse af byggepligten, påhviler Køber.

Såfremt byggepligten ikke overholdes, kan Kommunen forlange Ejendommen (eller dele heraf) tilbageskødet mod tilbagebetaling af den af Køber erlagte købesum for Ejendommen med fradrag af 5%, dog ikke mindre end 40.000 kr. Køber afholder samtlige omkostninger til tilbageskødningen, og modtager ingen refusion for ejerudgifter, eller andre udgifter. Køber foranlediger og bekoster aflysning af eventuelle hæftelser.

Hvis bebyggelsen 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 fratrukket 20%.

Køber er i givet fald pligtig uden varsel at fraflytte og tilbagegive Ejendommen (eller dele heraf) i oprindelig og ryddelig stand. Såfremt Ejendommen ikke er returneret i oprindelig og ryddelig stand, er Kommunen berettiget til at foretage yderligere fradrag for dokumenterede udgifter hertil.

§ 2 Videresalg

Ejendommen må ikke videreoverdrages i ubebygget stand, men kan forlanges tilbageskødet til Kommunen efter samme regler som nævnt i § 1. Ejendommen anses for ubebygget indtil, at bebyggelsen er færdiggjort (som defineret ovenfor).

Herved forstås, at Køber skal stå som ejer/ bygherre på ansøgning om byggetilladelse og være retsligt forpligtet som ansvarlig for bebyggelsens endelige gennemførelse.

Såfremt Kommunen ikke ønsker at tilbagekøbe Ejendommen (eller dele heraf) ubebygget, gives Køber enten forlænget byggefrist efter § 1, eller ret til videresalg ubebygget. Kommunen står herved frit i sit valg, og kan stille vilkår for accept af videresalg.

Såfremt Ejendommen begæres solgt på tvangsauktion inden, at den er bebygget som beskrevet ovenfor, har Kommunen ret til at tilbagekøbe Ejendommen eller dele heraf på følgende vilkår, dog maksimalt til den pris, der opnås på tvangsauktionen:

Den til enhver tid værende ejer af Ejendommen og Kommunen anmoder Dansk Ejendomsmæglerforening om at udpege en vurderingsmand, der fastsætter værdien af Ejendommen eller dele heraf med den opførte bebyggelse. Tilbageskødnings gennemføres ved, at Kommunen betaler den af vurderingsmanden fastsatte pris med fradrag af 30%, dog maksimum den pris, der opnås på tvangsauktionen, og den til enhver tid værende ejer af Ejendommen tilbagekøber Ejendommen eller dele heraf til Kommunen. Tinglysningsafgiften afholdes i den forbindelse af kommunen.

Såfremt Køber er et aktieselskab, anpartsselskab eller anden form for kapitalselskab eller I/S gælder endvidere, at ethvert salg af aktier, anpart, kapitalandele eller interessentskabsandele i Køber, der ejer Ejendommen, eller i selskaber, der direkte eller indirekte ejer Køber, skal sidestilles med et videresalg, og er dermed omfattet af forbuddet mod videresalg af Ejendommen i ubebygget stand. Overdragelse af bestemmende indflydelse (direkte eller indirekte) i Køber er ligeledes at sidestilles med et videresalg omfattet af forbuddet mod videresalg af Ejendommen i ubebygget stand.

§ 3 Påtaleberettiget mv.

Deklarationen gælder det af lokalplan xxxx omfattede område.

Påtaleretten tilkommer Kommunen, der tillige er berettiget til at meddele dispensationer i det omfang, at Kommunen anser disse for ønskelige og rimelige.

Deklaration vil på Købers foranledning være at aflyse, når byggepligten, jf. § 1, er opfyldt.

Med hensyn til servitutter og andre hæftelser, herunder pantegæld, henvises til tingbogen.

De nødvendige handlinger til brug for den praktiske gennemførelse af Kommunens tilbagekøbsret – enten som følge af misligholdelse af byggepligten eller videresalg af Ejendommen i ubebygget stand – kan gennemtvinges via Fogedretten uden, at der forinden foreligger en anerkendelsesdom og uden sikkerhedsstillelse.

Køge Kommune meddeler i medfør af Planlovens § 42, stk. 1, samtykke til tinglysning af denne deklaration. Endvidere erklæres i henhold til samme lovs § 42, stk. 2, at tilvejebringelsen af lokalplan ikke er påkrævet.