

Deklaration og byggepligt og tilbagekøbsret

Nærværende deklARATION tinglyses på matr.nr. [XXX], beliggende på Rådmandshaven 20, 4700 Næstved ("Ejendommen").

Undertegnede ejer af Ejendommen, erklærer herved for undertegnede og fremtidige ejere af Ejendommen følgende:

1. Byggepligt

- 1.1 Ejer af Ejendommen ("Ejeren") er forpligtet til at udføre samtlige bygge- og anlægsarbejder til fuldstændig færdiggørelse af bygge- og anlægsarbejderne i overensstemmelse med den kommende lokalplan og den forudsatte efterfølgende byggetilladelse, herunder tilsvarende al nødvendig og beskrevet byggemodning, som tilsvarende beskrevet i bilag 1 ("Projektet").

Følgende beskrivelser/illustrationer af byggepligten i dokumentet i bilag 1, "Rådmandshaven Fase 1a og 1b" (og i enkelte tilfælde med henvisning til situationsplanen i bilag 1), udgør alene inspiration/principper – medmindre andet nedenfor er anført – og der kan således ske afvigelser herfra ved projektering og udarbejdelse af plangrundlag:

- Situationsplanen side 8 er fast i forhold til anvendelsen og udnyttelsen af området. Den endelige indretning af parkering og areal i forhold til hotellet fastlægges dog i forbindelse med lokalplanlægningen.
- "Landskab" side 9-17 er inspiration/principper.
- Klimatilpasning og placering af tør- og vådvolumen er inspiration/principper side 14 og side 20 er skitseret som en mulighed, hvis der er behov for LAR-anlæg og regnvandsbassin.
- Grønne vejforløb og parkering side 17-18 er inspiration/principper, der dog er bundne i forhold til overordnet udtryk og karakter.
- Redegørelse for placering af intern parkering side 21 er fast, da det er et krav, at der kan redegøres for opfyldelse af p-norm.
- Redegørelse for opholdsarealer side 22 er fast, da det skal opfylde kommuneplanens krav. Arealernes størrelse er fast, men udformningen er inspiration/princip.
- Renovation side 23 er en redegørelse for, at den anviste placering kan opfylde kravene.
- Bevarede træer side 24 er fast.
- Boligernes placering på situationsplanen side 8 er fast i forhold til overordnet udtryk og karakter.
- Bygningsstruktur side 30-31 er inspiration/principper, der dog er bundne i forhold til overordnet udtryk og karakter.

- Materialer side 32-33 er referencer, der dog er bundne i forhold til overordnet udtryk og karakter.
- Boligbebyggelsens arkitektur og udformning side 37, 38, 39, 40 er visualiseringer, der er bundne i forhold til overordnet udtryk og karakter.
- Boligbebyggelsens max etageantal er 6, og er fast.
- Hotelbebyggelsens arkitektur og udformning side 42 og 45 er angivet som inspiration/principper – der dog er bundne i forhold til overordnet udtryk og karakter.
- Hotelbebyggelsens max etageantal er 12, og er fast.
- Hotelbebyggelsens indretning og planer side 43-44 er inspiration/princip.
- Redegørelsen på side 46 er fast.
- Nøgletal på side 49 er faste.

Bestemmelser/vilkår i kommuneplantillæg og/eller lokalplan og/eller byggetilladelse vil dog have forrang i forhold til det ovenfor i nærværende bestemmelse anførte, og hvorfor der følgerig vil kunne ske (øvrige) fravigelser af det i dokumenterne anførte/fastlagte, når dette vil stride mod indholdet af lokalplanen og/eller byggetilladelsen.

1.2 Ejeren er forpligtet til:

- At indlevere fyldestgørende ansøgning om byggetilladelse for hele Projektet senest 3 måneder efter, at lokalplanen er vedtaget, såfremt der ikke forinden er indleveret en klage over lokalplanen. I tilfælde af en klage, vil forpligtelsen udskydes proportionalt, indtil at klagen er færdigbehandlet.
- At påbegynde byggeriet på Ejendommen senest 12 måneder efter modtagelse af byggetilladelse. For at byggeriet kan betegnes som påbegyndt, skal Ejeren have påbegyndt støbning af fundament eller opstartet pæleramning. Byggeriet skal herefter fremmes uden unødigt ophold. Hvis Projektet skal opføres i etaper, skal første etape indeholde hotelbyggeriet.

Ejeren skal - inden påbegyndelse af byggeriet på Ejendommen – have færdigetableret den nye private fællesvej, der sikrer adgang til Næstved Kommunes eksisterende bebyggelse på nabomatriklen, jf. Bilag 1. Ejeren skal opretholde denne private fællesvej til steds.

- At færdiggøre Projektet, jf. den meddelte byggetilladelse, med opnået ibrugtagningstilladelse, der muliggør anvendelsen af 100 % af Projektet, samt forpligtet til at sikre alle anlægsarbejder er gennemført uden væsentlige mangler – alt senest 36 måneder efter modtagelse af byggetilladelse.

1.3 Fristerne i pkt. 1.2 udskydes med en periode svarende til den faktiske forsinkelse af projektering og udførelse af Projektet, hvis forsinkelsen:

- er en følge af forhold, der er opstået uden at dette kan tilregnes Ejeren, og over hvilke Ejeren ikke er herre (force majeure), fx uforudsete naturbegivenheder, brand, strejke, lockout eller hærværk,

- skyldes offentlige påbud eller forbud, som ikke skyldes Ejerenes egne forhold, herunder fx grundet fortidsminder i medfør af museumsloven,
- udgør uforudsete geotekniske- og miljømæssige forhold af enhver art, herunder forurening, og/eller
- skyldes en eventuel etablering af en ny hovedledning på Ejendommen af Envafors A/S.

2. Tilbagekøbsret

- 2.1 Hvis Ejeren ikke har opfyldt byggepligten i henhold til blot én af de i pkt. 1 anførte frister, og der er sket en uberettiget overskridelse med 2 måneder, betragtes dette som væsentlig misligholdelse, som giver Næstved Kommune ret til at kræve Ejendommen tilbageskødet. Prisen fastsættes til 4/5 af den af Ejeren betalte købesum med tillæg af 4/5 af værdien af udførte arbejder. Ved tilbagekøb sker overtagelsen ved udløbet af 2-måneders fristen med tillæg af 2 uger. Ejeren er ansvarlig for udførelsen af tilbageskødning og afholder samtlige omkostninger i forbindelse hermed. Næstved Kommune yder ikke refusion for afholdte ejerafgifter.
- 2.2 Ejeren skal i forbindelse med tilbageskødningen vederlagsfrit fremsende alt materiale udarbejdet af Ejeren og Ejerenes rådgiver vedrørende projektering af bebyggelsen, hvilket Næstved Kommune skal være berettiget til at anvende til/videreoverdrage til tredjemand til gennemførelse af et projekt på Ejendommen uden nogen form for begrænsning eller forpligtelse over for Ejeren eller tredjemand. Samtlige immaterielle rettigheder i form af en brugsret skal således overdrages til Næstved Kommune. Ejeren er forpligtet til i aftalerne med sine rådgivere at sikre, at denne ret for Næstved Kommune videreføres over for rådgiverne og deres eventuelle underrådgivere. Næstved Kommune er berettiget til at tilbageholde købesummen, der skal (tilbage-)betales til Ejeren, indtil Næstved Kommune har modtaget materialet.

3. Påtaleret

- 3.1 Påtaleberettiget er Næstved Kommune.

4. Tinglysning

- 4.1 Nærværende deklaration tinglyses med prioritet forud for de på tidspunktet for deklarationens anmeldelse til tinglysning lyste byrder og pantehæftelser på Ejendommen.

5. Bilag

Bilag 1: Projektbeskrivelsen/skitseprojektet, herunder situationsplan