

DEKLARATION OM BYGGEPLIGT, TILBAGEKØBSRET OG FORBUD MOD VIDERESALG

1. BAGGRUND

- 1.1 Denne deklaration er pålagt som led i Næstved Kommunes, CVR-nr. [indsæt], salg af matr.nr. [indsæt], beliggende [adresse] ("Ejendommen"), efter offentligt udbud i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 og vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, vejledning nr. 9175 af 3. marts 2021.
- 1.2 Denne deklaration pålægger nuværende og alle fremtidige ejere af Ejendommen følgende bestemmelser om byggepligt, tilbagekøbsret og forbud mod videresalg:

2. BYGGEPLIGT

- 2.1 Den til enhver tid værende ejer af Ejendommen ("Ejer") er forpligtet til for egen regning:
- at sikre sig, at der inden for en periode på 2 år fra Købsaftalens indgåelse er opnået endelig lokalplan, der muliggør gennemførelse af PROJEKTET og at lokalplanen ikke er påklaget inden klagefristens udløb eller at eventuelle klager i øvrigt er bortfaldet. Nærværende tidsfrist kan mellem parterne aftales forlænget såfremt en forlængelse er nødvendig som følge af Næstved Kommunes (myndighedens) sagsbehandlingstid.
 - at udarbejde detailprojektet for Projektet ("Detailprojektet"), der skal danne grundlag for opnåelse af byggetilladelse.
 - at gennemføre det tilbudte projekt for egen regning i overensstemmelse med Byggetilladelsen og i overensstemmelse med det samlede udbudsmateriale.

- at færdiggøre byggeriet, så der kan opnås ibrugtagningstilladelse, der muliggør ibrugtagning efter byggeriets formål på Ejendommen med indflytning af første beboer senest 18 mdr. efter endelig lokalplan.

2.2 Ejer er forpligtet til uden ugrundet ophold at fremme projektet samt orientere Næstved Kommune, såfremt en frist ikke kan overholdes.

2.3 Næstved Kommune er berettiget, men ikke forpligtet, til at forlænge en eller flere af de ovenfor nævnte frister, såfremt den manglende overholdelse af fristen/fristerne skyldes forhold, som ejeren af Ejendommen ikke er herre over. Eventuel forlængelse skal aftales skriftligt mellem Parterne og Næstved Kommune kan kræve at disse tinglyses som påtegning til nærværende deklaration.

2.4 Såfremt Næstved Kommune godkender forlængelse af en eller flere frister, kan Næstved Kommune kræve, at en påtegning tinglyses på denne deklaration med angivelse af de nye frister.

3. TILBAGEKØBSRET

3.1 Hvis en eller flere af fristerne i punkt 2 ikke er opfyldt senest på de fastsatte tidspunkter, kan Næstved Kommune vælge at kræve Ejendommen tilbageskødet. Vælger Næstved Kommune at kræve Ejendommen tilbageskødet, sker tilbageskødning på markedsvilkår og med respekt for de faktiske forhold, allerede foretagne dispositioner, herunder eventuelt påbegyndt bebyggelse, og til en salgspris, der svarer til markedsprisen med fradrag af 20 %, således at markedsprisen fastsættes ved at lade to af hinanden uafhængige uvildige statsautoriserede ejendomsmæglere vurdere markedsværdien. Markedsprisen fastsættes til gennemsnittet af de to vurderinger.

3.2 Vurderingen foretages på grundlag af oplysninger om Ejendommens beliggenhed, grundareal, bygninger, tilbehør, udstyr, rettigheder og forpligtelser samt andre forhold, der påvirker Ejendommens værdi.

3.3 Ved fastsættelsen af Ejendommens værdi tages hensyn til de priser, som - i tiden op til vurderingen - er opnået ved salg af ejendomme og byggerettigheder af tilsvarende art og karakter samt af tilsvarende beskaffenhed og beliggenhed i almindelig fri handel.

- 3.4 Den til enhver tid værende ejer af Ejendommen er forpligtet til at udlevere alle dokumenter og oplysninger vedrørende Ejendommen til ejendomsmægleren, herunder (men ikke begrænset til) landinspektørøpmålinger, forureningsundersøgelser, jordbundsundersøgelser, tegninger, projektmateriale, byggeansøgninger samt korrespondance med tredjemand og myndighederne. Såfremt ejeren ikke opfylder denne forpligtelse, må ejendomsmægleren tage højde herfor ved fastsættelsen af markedsværdien.
- 3.5 Eventuel moms af tilbagekøbesummen afholdes af Næstved Kommune.
- 3.6 Den til enhver tid værende ejer af Ejendommen skal i forbindelse med tilbageskødningen fremsende alt materiale udarbejdet af rådgivere vedrørende projektering af bebyggelsen, hvilket Næstved Kommune skal være berettiget til at anvende til gennemførelse af et projekt på Ejendommen uden nogen form for begrænsning eller forpligtelse over for ejere af Ejendommen eller dennes rådgivere. Samtlige immaterielle rettigheder skal således overdrages til Næstved Kommune. Den til enhver tid værende ejer af Ejendommen 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 betales til ejeren af Ejendommen, indtil Næstved Kommune har modtaget det fulde materiale.
- 3.7 Ejendommen overtages uden forpligtelser og gæld af nogen art og fri for pant hæftelser.
- 3.8 Næstved Kommune er ved udnyttelsen af tilbagekøbsretten bemyndiget til for den til enhver tid værende ejers regning at (i) anvende tilbagekøbesummen til helt eller delvist at indfri eventuel gæld og panthæftelser og (ii) aflyse panthæftelserne fra Ejendommens blad i tingbogen.
- 3.9 Næstved Kommune er ved udnyttelsen af tilbagekøbsretten berettiget til at modregne samtlige Næstved Kommunes udgifter i forbindelse med Næstved Kommunes udøvelse af tilbagekøbsretten i berigtigelsen af tilbagekøbesummen, herunder tinglysningsafgiften, Næstved Kommunes udgifter til vurdering, indfrielse og aflysning af panthæftelserne fra Ejendommens blad i tingbogen og betalingen af eventuel gæld tinglyst på Ejendommen.

4. FORBUD MOD VIDERESALG

- 4.1 Den til enhver tid værende ejer af Ejendommen er ikke berettiget til at videresælge Ejendommen, herunder dele heraf, uden at have færdigopført det planlagte byggeri, medmindre ejeren af Ejendommen indgår særskilt aftale med Næstved Kommune herom.
- 4.2 Næstved Kommune er berettiget til at betinge en godkendelse efter pkt. 4.1.

5. TINGLYSNING

5.1 Denne deklaration tinglyses på Ejendommen med respekt for de på tinglysningstidspunktet tinglyste servitutter og hæftelser på Ejendommen, idet der henvises til Ejendommens blad i tingbogen.

5.2 Næstved Kommune er påtaleberettiget i henhold til denne deklaration.

Denne deklaration aflyses, når der er udstedt ibrugtagningstilladelse, der ikke er til hinder for anvendelse af det fulde projekt.