



# DEKLARATION

## om pligt til realisering af projekt, forbud mod videresalg og tilbagekøbsret

Denne deklaration om pligt til realisering af projekt, forbud mod videresalg og tilbagekøbsret ("Deklarationen") dateret den [] er indgået mellem:

- (1) [Navn], som køber af ejendommene matr.nr. 10f Tofte By, Skovby beliggende Middelfartvej 8A, 5400 Bogense, og matr.nr. 10b Tofte By, Skovby beliggende Middelfartvej 10, 5400 Bogense ("Ejer"); og
- (2) Nordfyns Kommune, CVR-nr. 29188947, som sælger af ejendommene matr.nr. 10f Tofte By, Skovby beliggende Middelfartvej 8A, 5400 Bogense, og matr.nr. 10b Tofte By, Skovby beliggende Middelfartvej 10, 5400 Bogense ("Påtaleberettiget").

### 1 BAGGRUND

- 1.1 I forbindelse med den Påtaleberettigedes salg af matr.nr. 10f Tofte By, Skovby beliggende Middelfartvej 8A, 5400 Bogense, og matr.nr. 10b Tofte By, Skovby beliggende Middelfartvej 10, 5400 Bogense ("Ejendommen") er der aftalt en række vilkår vedrørende Ejerens pligt til at realisere sit projekt på Ejendommen, forbud mod videresalg af Ejendommen og tilbagekøbsret for den Påtaleberettigede.
- 1.2 Ejeren accepterer ved sin underskrift af Deklarationen pligten til at realisere sit projekt på Ejendommen, forbuddet mod videresalg og den Påtaleberettigedes tilbagekøbsret under følgende vilkår og forudsætninger.

### 2 REALISERINGSPLIGT

- 2.1 Ejeren har i forbindelse med købet af Ejendommen fra den Påtaleberettigede udarbejdet et projekt/en beskrivelse for Ejendommens fremtidige anvendelse og disponering (herefter "Beskrivelsen"). Senest 12 måneder efter overtagelsesdagen for Ejendommen skal en realisering af Ejerens projekt som defineret i Beskrivelsen være påbegyndt.
- 2.2 Realisering i pkt. 2.1 anses for at være påbegyndt ved indsendelse af forslag til lokalplan eller ansøgning om byggetilladelse og/eller andre nødvendige myndighedstilladelser.
- 2.3 Senest 24 måneder efter overtagelsesdagen for Ejendommen skal der være udstedt en ibrugtagningstilladelse til Ejerens projekt som defineret i Beskrivelsen. Ibrugtagningstilladelsen må ikke være til hinder for Ejerens anvendelse og disponering af Ejendommen.
- 2.4 Fristerne i punkt 2.1 og 2.3 udskydes, hvis ibrugtagningstilladelsens forsinkelse er en følge af forhold, der er opstået uden Ejerens skyld, og over hvilke Ejeren ikke er herre, f.eks. geotekniske forhold, forurening, arkæologiske udgravninger mv., der overstiger det, som Ejeren kunne

forudse, uforudsete naturbegivenheder, brand, strejke, lockout eller hærværk. Omfattet er også nedbør, lav temperatur, stærk vind eller andet vejrlig, når sådant vejrlig forekommer i væsentligt større omfang, end det er sædvanligt. Fristerne udskydes også, hvis forsinkelsen skyldes offentlige påbud eller forbud, eller myndighedsbehandling og -godkendelse, som ikke skyldes Ejerenes egne forhold.

### **3 FORBUD MOD VIDERESALG**

- 3.1 Ejeren af Ejendommen er uberettiget til at videresælge Ejendommen eller dele heraf, uden at have realiseret sit projekt i henhold til Beskrivelsen og i overensstemmelse med købsaftale af [] med bilag vedrørende Ejendommen, medmindre særskilt aftale herom indgås med den Påtaleberettigede.
- 3.2 Forbuddet mod videresalg gælder ikke i tilfælde af koncernintern overdragelse, forudsat at Ejeren af Ejendommen indestår for opfyldelse af købsaftale af [] med bilag vedrørende Ejendommen.

### **4 TILBAGEKØBSRET**

- 4.1 Den Påtaleberettigede har ret til at kræve Ejendommen tilbageskødet, hvis vilkårene i punkt 2.1-2.4 ikke er overholdt af Ejeren eller af den til enhver tid værende ejer af Ejendommen.
- 4.2 Ved den Påtaleberettigedes udnyttelse af tilbagekøbsretten, skal dette ske til en salgspris, der svarer til markedsprisen med fradrag af 25 %, og i øvrigt på markedsvilkår og med respekt af de faktiske forhold og foretagne dispositioner.
  - 4.2.1 Markedsprisen fastsættes ved at lade to af hinanden uafhængige uvildige statsautoriserede ejendomsmæglere, der tillige skal være uddannet som valuarer udpeget af Danmarks Ejendomsmæglerforening vurdere markedsværdien. Markedsprisen fastsættes til gennemsnittet af de to vurderinger. Ejeren skal afholde omkostningerne ved vurderingerne.
  - 4.2.2 Vurderingerne foretages på grundlag af oplysninger om Ejendommens beliggenhed, grundareal, tilbehør, udstyr, rettigheder og forpligtelser samt andre forhold, der påvirker Ejendommens værdi.
  - 4.2.3 Ved værdiansættelsen skal der tages hensyn til de priser, som - i tiden op til vurderingen - er opnået ved salg af ejendomme af tilsvarende art og karakter samt af tilsvarende beskaffenhed og beliggenhed i almindelig fri handel.
- 4.3 Ved den Påtaleberettigedes udnyttelse af tilbagekøbsretten, er Ejeren af Ejendommen forpligtet til at fremsende alt materiale, som denne og/eller dennes rådgivere har udarbejdet vedrørende projektering af bebyggelsen mm. Den Påtaleberettigede er berettiget til at anvende materialet til gennemførelse af et projekt på Ejendommen uden nogen form for begrænsning eller forpligtelse over for Ejeren, Ejerenes rådgivere eller den til enhver tid værende ejer af Ejendommen. Ejeren er i aftalerne med sine rådgivere forpligtet til at sikre, at denne ret for den Påtaleberettigede videreføres over for rådgiverne og deres eventuelle underrådgivere. Den Påtaleberettigede er berettiget til at tilbageholde købesummen, der skal betales til Ejeren efter punkt 4.2, indtil den Påtaleberettigede har modtaget materialet.
- 4.4 Tilbagekøbsretten skal gælde uanset enhver fremtidig hel eller delvis overdragelse af Ejendommen fra Ejeren til en ny ejer eller anden overgang ved arealoverførsel, udstykning, mageskifte, overdragelse af ideelle anparter i Ejendommen eller lignende. Tilbagekøbsretten skal desuden gælde ved salg af Ejendommen på tvangsauktion. Tilbagekøbsretten gælder uden

godtgørelse eller erstatning af nogen art til Ejeren eller den til enhver tid værende ejer af Ejendommen.

## **5 VEDLIGEHOLDELSESPLOIGT**

5.1 Ejeren har efter overtagelsesdagen for Ejendommen pligt til at sørge for, at bygningerne og Ejendommens ubebyggede arealer til enhver tid fremstår ryddelige og ordentlige med sædvanlig beplantning. Der må ikke etableres oplag af nogen art på de ubebyggede arealer.

## **6 VARIGHED OG OVERDRAGELSE**

6.1 Deklarationen er tidsbegrænset og bortfalder alene på det tidspunkt, hvor den Påtaleberettigede, eller til hvem den Påtaleberettigede har overdraget sin ret i henhold til Deklarationen, skriftligt meddeler tilladelse til, at Deklarationen kan ophøre.

## **7 PÅTALERET**

7.1 Påtaleretten efter Deklarationen tilkommer den Påtaleberettigede som sælger af Ejendommen.

## **8 TINGLYSNING**

8.1 Deklarationen tinglyses servitutstiftende på Ejendommen med respekt af de på anmeldelsestidspunktet på Ejendommen tinglyste servitutter og byrder, men med oprykkende prioritet forud for nuværende og fremtidig pantegæld.

8.2 Den Påtaleberettigede afholder omkostningerne ved Deklarationens oprettelse og tinglysning.

8.3 I perioden fra indgåelse af Deklarationen og frem til Deklarationens tinglysning på Ejendommen forpligter Ejeren sig til at orientere en eventuel køber af eller anden rettighedshaver over Ejendommen om indholdet af Deklarationen.

## **9 UNDERSKRIFTER**

For Ejer:

Dato:

Dato:

\_\_\_\_\_  
Navn: []

\_\_\_\_\_  
Navn: []

For den Påtaleberettigede:

Dato:

Dato:

\_\_\_\_\_  
Navn: []

\_\_\_\_\_  
Navn: []