

DEKLARATION OM ANVENDELSE, BYGGEPLIGT OG TILBAGESKØDNING

Undertegnede ejer af matr.nr. 705, 1230, 3055b, 5198, 5223, 5224, 5225, 5659, 5691 alle Sønderborg og en del af matr.nr. 3055a Sønderborg ("Ejendommen"), der er vist på kortrids af [dato], erklærer herved for undertegnede og fremtidige ejere af Ejendommen, herunder ejendomme udstykket fra Ejendommen, følgende:

1 BAGGRUND OG FORMÅL

- 1.1 Sønderborg Kommune, CVR-nr. 29189773, og [INDSÆT], CVR-nr. [INDSÆT] ("Køber"), har den [DATO] indgået aftale om overdragelse af Ejendommen ("Købsaftalen"). Det er aftalt, at Køber overtager Ejendommen den [DATO] ("Overtagelsesdagen").
- 1.2 Ejendommen er solgt efter afholdelse af offentligt udbud i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme. Køber er i henhold til udbuds- og salgsvilkårene valgt efter evaluering af de indkomne bud, hvorefter købesummen vægtes med 70% og budsgivers projektbeskrivelse med 30%.
- 1.3 I henhold til udbuds- og salgsvilkårene, der udgør bilag til Købsaftalen, er Køber forpligtet til at realisere det projekt på Ejendommen, der er beskrevet i Købers tilbud/projektbeskrivelse ("Projektet").
- 1.4 Denne deklaration har til formål at fastsætte bestemmelser om Købers pligt til at gennemføre Projektet, forbud mod videresalg mv., anvendelse af Ejendommen samt tilbageskødning.

2 BYGGEPLIGT

- 2.1 Køber er forpligtet til at påbegynde Projektet senest 1 år efter, at der er vedtaget og offentliggjort en lokalplan for Ejendommen, der ikke er påklaget til Planklagenævnet, som kan danne grundlag for Projektet. Projektet anses for påbegyndt ved støbning af fundament. Uagtet Projektet indeholder opførelse af ny bebyggelse på matr.nr. 5223, omfattes opførelse af ny bebyggelse på denne matrikel ikke af byggepligten i pkt. 2, da der på matriklen er opført en bygning på lejet grund, der ejes af tredjemand.
- 2.2 Køber er forpligtet til at færdiggøre Projektet senest 3 år efter, at der er vedtaget og offentliggjort en lokalplan for Ejendommen, der ikke er påklaget til Planklagenævnet, og som kan danne grundlag for Projektet. Projektet anses for færdiggjort, når Sønderborg Kommune har udstedt endelig og ubetinget ibrugtagningstilladelse, eller en betinget ibrugtagningstilladelse hvor de udestående forhold for opnåelse af endelig ibrugtagningstilladelse kan kapitaliseres.
- 2.3 Køber kan alene kræve de ovenfor nævnte frister forlænget, hvis
 - a) byggetilladelse til Projektet ikke foreligger senest 6 måneder efter, at Køber har indleveret en fyldestgørende byggeansøgning, og hvis den fyldestgørende byggeansøgning er indleveret senest 3 måneder efter, at der er vedtaget og offentliggjort en lokalplan for Ejen-

dommen, der kan danne grundlag for Projektet, eller

- b) den endeligt vedtagne og offentliggjorte lokalplan rettidigt påklages til Planklagenævnet.

I så fald udskydes fristen forholdsæssigt med det antal dage eller de uger, der overstiger sagsbehandlingstiden på 6 måneder beregnet fra det tidspunkt, hvor Køber har indleveret en fyldestgørende byggeansøgning, eller til der foreligger en afgørelse fra Planklagenævnet, der opretholder lokalplanen. Det er alene Sønderborg Kommune, der afgør, hvornår en indleveret byggeansøgning kan anses for fyldestgørende.

- 2.4 Udover de i pkt. 2.3 nævnte situationer, er Sønderborg Kommune ikke forpligtet til at forlænge de ovenfor nævnte frister. Sønderborg Kommune kan dog bestemme, at fristerne forlænges, men er dog ikke forpligtet hertil. Enhver fristforlængelse skal ske skriftligt.

3 EJENDOMMENS ANVENDELSE

- 3.1 Når Køber har færdiggjort Projektet, jf. punkt 2.2, skal Ejendommen tages i anvendelse til Projektet. Herefter må Ejendommens anvendelse ikke ændres uden forudgående aftale med Sønderborg Kommune.

4 TILBAGESKØDNING

- 4.1 Hvis byggepligten (påbegyndelse og færdiggørelse af Projektet) efter pkt. 2 ikke opfyldes inden for de i pkt. 2.1-2.2 fastsatte frister eller efter fristforlængelse efter pkt. 2.3-2.4, uanset årsagen hertil, kan Sønderborg Kommune forlange Ejendommen tilbageskødet. Tilbageskødningsretten gælder tilsvarende, hvis Ejendommen ikke tages i anvendelse til Projektet eller hvis anvendelsen af Ejendommen ændres uden forudgående aftale med Sønderborg Kommune, jf. pkt. 3.1.
- 4.2 Tilbageskødning sker til købesummen fastsat i Købsaftalen. Dette gælder, uanset om Ejendommen måtte være steget eller faldet i værdi efter Overtagelsesdagen. Hvis der er vedtaget og offentliggjort en lokalplan for Ejendommen, der danner grundlag for Projektet, sker tilbageskødning til 75% af købesummen fastsat i Købsaftalen.
- 4.3 Ejeren af Ejendommen afholder alle omkostninger forbundet med tilbageskødningen, herunder men ikke begrænset til tinglysningsafgift. Sønderborg Kommune forestår dog for egen regning berigtigelsen af tilbageskødningen.
- 4.4 Ejendommen skal tilbageskødes fri for pantehæftelser af nogen art. Ejeren af Ejendommen har ikke ret til refusion af afholdte ejendomsskatter i ejerperioden.
- 4.5 Hvis Ejendommen skal tilbageskødes på baggrund af manglende opfyldelse af byggepligten (påbegyndelse og færdiggørelse af Projektet) efter pkt. 2, skal Ejendommen tilbageskødes i samme stand som på Overtagelsesdagen. Hvis Ejendommen ikke kan tilbageleveres i samme stand som på Overtagelsesdagen, har Sønderborg Kommune ret til at lade omkostningerne ved at bringe Ejendommen i samme stand som på Overtagelsesdagen vurdere af en uvildig bygningssagkyndig, der rekvireres af Sønderborg Kommune. Omkostningerne til at bringe Ejendommen i samme stand som på Overtagelsesdagen kan modregnes i tilbageskødningsbeløbet og et evt. overskydende beløb opkræves hos Køber. Køber afholder ligeledes udgifterne til den uvildige bygningssagkyndig.

5 FORBUD MOD VIDERESALG OG OVERDRAGELSE AF ANPARTER

- 5.1 Køber må ikke uden Sønderborg Kommunes forudgående samtykke videresælge Ejendommen, eller ejendomme udstykket herfra, før byggepligten (påbegyndelse og færdiggørelse af

Projektet) efter pkt. 2 er opfyldt. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at Køber enkeltvist kan sælge ejerlejligheder til helårsbeboelse opført på en del af Ejendommen. Tilsvarende må kapitalandelene i Køber eller i det selskab, der måtte eje køber, ikke overdrages til tredjemand, før byggepligten (påbegyndelse og færdiggørelse af Projektet) efter pkt. 2 er opfyldt.

6 PÅTALERET

6.1 Påtaleretten tilkommer Sønderborg Kommune.

6.2 Deklarationen kan ikke ændres eller aflyses uden Sønderborg Kommunes samtykke.

7 TINGLYSNING

7.1 Deklarationen tinglyses servitutstiftende på Ejendommen med respekt af de på Ejendommen tinglyste servitutter og øvrige byrder, idet der henvises til Ejendommens blad i tingbogen. Sønderborg Kommune afholder omkostningerne forbundet med tinglysningen.

7.2 Sønderborg Kommune meddeler i medfør af planlovens § 42, stk. 1 samtykke til tinglysning af deklarationen, idet tilvejebringelse af lokalplan ikke er påkrævet, jf. planlovens § 42, stk. 2.

7.3 I perioden fra deklarationens underskrivelse og frem til deklarationens tinglysning på Ejendommen forpligter Køber sig til at orientere enhver rettighedshaver over Ejendommen om indholdet af deklarationen.

8 UNDERSKRIFTER

Dato

f. [KØBER]:

Navn: [INDSÆT]

Titel: [INDSÆT]

Dato

f. Sønderborg Kommune:

Navn: [INDSÆT]

Titel: [INDSÆT]