

## **BILAG 5    DEKLARATION OM BYGGEPLIGT, TILBAGEKØBSRET OG FORBUD MOD VIDERESALG**

### **1.        BAGGRUND**

- 1.1        Denne deklaration er pålagt som led i Brøndby Kommunes, CVR-nr. 65113015, salg af en del af matr.nr. matr.nr. 29 du BRØNDBYVESTER, beliggende Fagervangen 2, 2605 Brøndby ("**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 indsende fyldestgørende ansøgning om byggetilladelse senest 3 måneder efter overtagelsesdagen
  - at igangsættelse af byggeriet skal være meldt til byggemyndighederne i Brøndby Kommune senest 7 måneder efter, at lokalplanen er godkendt, og fristen for indbringelse af lokalplanen for Planklagenævnet er udløbet, og i øvrigt at fremme byggearbejderne mest muligt
  - at færdiggøre byggeriet, så der kan opnås ibrugtagningstilladelse, der muliggør ibrugtagning efter byggeriets formål på Ejendommen med indflytning af første beboer senest 25 måneder efter, at lokalplanen er godkendt, og fristen for indbringelse af lokalplanen for Planklagenævnet er udløbet

- at færdiggøre det samlede byggeri til fuld udnyttelse af lokalplanen senest 36 måneder efter, at lokalplanen er godkendt, og fristen for indbringelse af lokalplanen for Planklagenævnet er udløbet.
- 2.2 Ejer er forpligtet til uden ugrundet ophold at orientere Brøndby Kommune, såfremt en frist ikke kan overholdes.
- 2.3 Brøndby 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 tinglyses som påtegning til nærværende deklaration.
- 2.4 Såfremt Brøndby Kommune godkender forlængelse af en eller flere frister, tinglyses en påtegning 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 Brøndby Kommune vælge at kræve Ejendommen tilbageskødet. Vælger Brøndby 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) landinspektøropmålinger, 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 Brøndby Kommune.
- 3.6 Den til enhver tid værende ejer af Ejendommen skal i forbindelse med tilbagekøbsretten fremsende alt materiale udarbejdet af rådgivere vedrørende projektering af bebyggelsen, hvilket Brøndby Kommune skal være berettiget til at anvende til gennemførelse af et projekt på Ejendommen uden nogen for form for begrænsning eller forpligtelse over for ejere af Ejendommen eller dennes rådgivere. Samtlige immaterielle rettigheder skal således overdrages til Brøndby Kommune. Den til enhver tid værende ejer af Ejendommen er forpligtet til i aftalerne med sine rådgivere at sikre, at denne ret for Brøndby Kommune videreføres over for rådgiverne og deres eventuelle underrådgivere. Brøndby Kommune er berettiget til at tilbageholde købesummen, der skal betales til ejeren af Ejendommen, indtil Brøndby Kommune har modtaget det fulde materiale.
- 3.7 Ejendommen overtages uden forpligtelser og gæld af nogen art og fri for pant-hæftelser.
- 3.8 Brøndby 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 Brøndby Kommune er ved udnyttelsen af tilbagekøbsretten berettiget til at modregne samtlige Brøndby Kommunes udgifter i forbindelse med Brøndby Kommunes udøvelse af tilbagekøbsretten i berigtigelsen af tilbagekøbesummen, herunder tinglysningsafgiften, Brøndby 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 videre-sælge Ejendommen, herunder dele heraf, uden at have færdigopført det plan-lagte byggeri, medmindre ejeren af Ejendommen indgår særskilt aftale med Brøndby Kommune herom.
- 4.2 Brøndby 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 Brøndby 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.