

DEKLARATION OM BYGGEPLIGT m.v.

I forbindelse med salg til bebyggelse i overensstemmelse med Lokalplan 074 for Egedal Kommune, pålægges det hermed med virkning for kommende ejere af del af matrikelnummer 16k, Smørumovre By, Smørum (herefter benævnt "Ejendommen"), følgende bestemmelser:

1. Ejendommen må ikke – helt eller delvis – uden Egedal Kommunes godkendelse sælges eller på anden måde videreoverdrages i ubebygget stand.
2. Inden for 2 år efter overtagelsesdato er køber forpligtet til at tilvejebringe en byggetilladelse, som modsvarer den med lokalplan 074 muliggjorte bebyggelse.
Køber er yderligere forpligtet til at opnå en foreløbig ibrugtagningstilladelse inden 3 år og 6 mdr. efter overtagelsesdagen. Byggetilladelse såvel som ibrugtagningstilladelse skal omfatte alle de på grunden mulige etagemeter.

Denne frist kan mellem parterne forlænges med op til 6 måneder, hvis Sælger finder at der er tilstrækkelig fremgang i Købers byggeri.

3. Såfremt byggetilladelse eller ibrugtagningstilladelse ikke er tilvejebragt inden for de under pkt. 2 fastsatte frister, har Egedal Kommune en tilbageskødningsret til samme pris, som kommunen oprindeligt solgte Ejendommen for, dog med fradrag i købesummen på 3 % p.a.

Køber har ikke krav på godtgørelse af renter og andre omkostninger, han har afholdt vedrørende parcellen og ej heller krav på erstatning for de af ham eventuelt på parcellen udførte arbejder.

4. Udover den i punkt 3 beskrevne tilbagekøbsret, har Egedal Kommune ret til at kræve en eventuel ubebygget del af Ejendommen tilbagekøbt. Tilbagekøbssummen fastsættes til den aktuelle markedspris, dog højst samme købesum/ forholdsmæssig andel af købesummen, som ejendommen oprindeligt er solgt til. Den fastsatte tilbagekøbssum fradrages med 3% p.a.

Tilbagekøbsretten er gældende ved enhver form for overgang af ejendomsretten til Ejendommen, også i tilfælde af tvangsauktion over denne, og ved overdragelse af majoritetsandel i det selskab, der er registreret som ejer i tingbogen.

5. Overskrides forbuddet i punkt 1, har Egedal Kommune en tilbageskødningsret til samme pris, som kommunen oprindeligt solgte Ejendommen for, dog med fradrag i købesummen på 3 % p.a. Køber har ikke krav på godtgørelse af renter og andre omkostninger, han har afholdt vedrørende parcellen og ej heller krav på erstatning.

Forbuddet i punkt 1 er gældende ved enhver form for overgang af ejendomsretten til Ejendommen, også i tilfælde af tvangsauktion over denne, og ved overdragelse af majoritetsandel i det selskab, der er registreret som ejer i tingbogen.

6. Køber er forpligtet til at tilvejebringe en byggetilladelse til opførelse eller indretning af fællesfaciliteterne i overensstemmelse med kravene fra lokalplan 074 senest samtidig med modtagelsen af byggetilladelsen for den øvrige bebyggelse på Ejendommen.
7. Køber er forpligtet til at tilvejebringe en ibrugtagningstilladelse til fællesfaciliteterne senest samtidig med modtagelse af ibrugtagningstilladelsen for den øvrige bebyggelse på Ejendommen.

8. Overholder Køber ikke ovenstående pkt. 7, har Egedal Kommune ret til at kræve den resterende del af delområde C, jf. kortbilag 2 til lokalplan 074, tilbageskødet vederlagsfrit. Udstykning og tilbageskødningen gennemføres af Købers regning.
9. Overholder Køber ikke ovenstående punkt 7, har Egedal Kommune ret til at få udbetalt den fulde dækning på den af Køber stillede anfordringsgaranti. Dette sker med henblik på Egedal Kommunes etablering af fællesfaciliteterne.
10. Kravet om anfordringsgarantien ophører først, når Egedal Kommune har godkendt byggeriet af fællesfaciliteterne.
11. Egedal Kommune skal til enhver tid have adgang til at kontrollere, om det udførte arbejde på Ejendommen stemmer overens med lokalplan 074.
12. Køber skal som en del af deres afgivne købstilbud udarbejde et skitseprojekt for de fællesfaciliteter, der tænkes opført på grunden. Projektet skal kunne realisere kravene formuleret i Lokalplan 074, vedtaget den 30. august 2023, herunder særligt §§ 3.3, 3.4, 7.11 og 7.12. Skitseprojektet er bindende for køber, og efterfølgende, bygherre. Skitseprojektet kan alene ændres som følge af forhold, der ikke beror hos bygherre eller dennes entreprenører. Såfremt indehaveren af forkøbsretten anvender denne, indtræder indehaveren alene i prisforudsætningen for "højeste bud", og kan således substituere skitseprojektet i "højeste bud" med sit eget skitseprojekt.
13. Køber skal som en del af deres afgivne købstilbud fastlægge regler for brugen af fællesfaciliteterne, herunder hvordan disse stilles til rådighed for beboerne i Søagerhusene og nærområdet i øvrigt. Reglerne er bindende for køber, og efterfølgende, ejer af fællesfaciliteterne i minimum 5 år regnet fra ibrugtagningstilladelsen og kan alene ændres som følge af forhold, der ikke beror hos ejeren eller eventuelle lejere af fællesfaciliteterne. Købers redegørelse for brugen af fællesfaciliteterne skal udarbejdes, som et bilag til skitseprojektet.
14. Grundejer forpligter sig til at opføre alle byggerier i overensstemmelse med DGNB Guld og fremsende certificering herfor til Egedal Kommune.
15. Grundejer forpligter sig til at opføre minimum 2 delebilspladser inden for de anviste parkeringsarealer, som anvist på kortbilag 3 i lokalplan 074.
16. Grundejer forpligter sig til, at hans byggeri opføres med "grønne tage" med beplantning, alternativt skal der opføres anlæg til opsamling af regnvand til brug for toiletskyl, tøjvask, havevanding m.v. – i overensstemmelse med lokalplan 074.

Ovenstående bestemmelser tinglyses på matrikelnummer 16k, Smørumovre By, Smørum, med påtaleret alene til Egedal Kommune og med respekt for hæftelser og byrder indført i tingbogen før tinglysningsdatoen for nærværende deklaration.

Egedal Kommune erklærer herved, at foranstående deklaration kan tinglyses, og at § 42 i Lov om Planlægning (Planloven) er iagttaget, ligesom at det erklæres at ny lokalplan ikke er påkrævet.