

OPTIONSÅFTALE

NORDRE HAVNEKAJ - BYGGEFELT 2

mellem **KERTEMINDE KOMMUNE**
"SOM OPTIONSGIVER"

og **[OPTIONSTAGER]**
"SOM OPTIONSTAGER"

ADVOKATFIRMA

WWW.KROMANNREUMERT.COM

CVR-NR. DK 62 60 67 11

ANSVARLIG PARTNER

JACOB MØLLER

29. MAJ 2019

SAGSNR. 1043513 HET/HET

DOK. NR. 55371731-2

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	OPTIONEN	4
2.	UDNYTTELSE AF OPTIONEN	5
3.	BETINGELSER	5
4.	HOVEDVILKÅR FOR KØBSAFTALEN	6
5.	MISLIGHOLDELSE AF OPTIONSÅFTALEN	7
6.	ÆNDRINGER AF OPTIONSÅFTALEN	7
7.	LOVVALG OG VÆRNETING	7

BILAG

Bilag 1	Udkast til købsaftale inkl. bilag
Bilag 2	Udstykningsplan - Nordre Havnekaj
Bilag 3	Havneudvikling Kerteminde, udarbejdet af Kerteminde Kommune
Bilag 4	Udbudsvilkår - Nordre Havnekaj, byggefelt 2 inkl. bilag
Bilag 5	Projektbeskrivelse - Nordre Havnekaj inkl. bilag
Bilag 6	Endeligt tilbud, herunder et indledende projektmateriale for Ejendommen

PARTER

mellem **KERTEMINDE KOMMUNE**
CVR-nr: 29189706
Hans Schacksvej 4
5300 Kerteminde
("Optionsgiver")

og **[OPTIONSTAGER]**
CVR-nr: [*]
[Adresse]
[Postnummer og by]
("Optionstager")

1. OPTIONEN

- 1.1 Optionsgiver har afholdt offentligt udbud vedrørende nærværende købsoption. Optionstager, der er bekendt med det komplette udbudsmateriale, og som fortsat er forpligtet til at respektere indholdet heraf, har vundet udbuddet og dermed nærværende købsoption.
- 1.2 Som følge heraf giver Optionsgiver herved på de nedenfor fastsatte vilkår Optionstager option på køb af byggefelt 2 på Nordre Havnekaj (i det følgende benævnt "Ejendommen"). Vilklårene for et køb fremgår af udbudsmaterialet omfattende bl.a nærværende optionsaftale med bilag og den som **Bilag 1** vedlagte købsaftale. Hovedvilkår for købsaftalen er gengivet under afsnit 4 nedenfor.
- 1.3 Ejendommens beliggenhed fremgår af den som **Bilag 2** vedlagte udstykningsplan. Ejendommen er beliggende i byzone og vil senere blive udstykket fra matr.nr. 417d, 417e, 417i, 417m og 417g, Kerteminde Bygrunde. Ejendommen er således ikke særskilt vurderet.
- 1.4 Ejendommen udgør en matrikel med et grundareal på ca. 7.133 m². Ejendommen forventes ved en ny lokalplan for området at få tillagt en byggeret på ca. 6.500 etagekvadratmeter. Det forventes ligeledes, at der alene må opføres bygninger til helårsboligformål på Ejendommen.
- 1.5 Endelig opmåling af Ejendommen foretages af Optionsgivers landinspektør i forbindelse med udstykningen. Optionstager er forpligtet til at acceptere ændringer i Ejendommens grundareal og kan ikke gøre krav gældende mod Optionsgiver i anledning heraf.
- 1.6 Optionstagers fremtidige anvendelse og udnyttelse af Ejendommen efter udnyttelse af optionen samt de hermed forbundne omkostninger er i enhver henseende Optionsgiver uvedkommende, idet Optionstager dog er forpligtet til at respektere aftalegrundlaget med Optionsgiver, plangrundlaget for Ejendommen samt de nye servitutter for Ejendommen, som bl.a. fremgår af købsaftalen inkl. bilag, jf. Bilag 1. Optionsgiver er forpligtet til at understøtte Optionstagers arbejde med tilvejebringelse af det fornødne plangrundlag, som skal muliggøre fremtidig anvendelse og udnyttelse af Ejendommen til Optionstagers foreslåede projekt.

- 1.7 Optionstager forpligter sig til – i nærmere dialog med Optionsgiver – at levere indholdet til udkast til en ny bygge-
retsgivende lokalplan for Ejendommen, i det omfang der måtte blive stillet krav herom fra Kerteminde Kommune.
- 1.8 Optionstager betaler ikke en særskilt optionspræmie til Optionsgiver for meddelelse af optionen. Optionstager
forpligter sig imidlertid til at præstere en viderebearbejdning af sit projekt i optionsperioden. Kravene til Optionsta-
ger og fristerne herfor fremgår af Udviklingsaftalen, jf. **Bilag 3** og det øvrige projektmateriale, herunder udbudsvil-
kårene jf. **Bilag 4** og projektbeskrivelsen samt designmanual og kulturarvsmasterplan, der er vedlagt som bilag til
projektbeskrivelsen, jf. **Bilag 5**.
- 1.9 Såfremt Optionstager ikke overholder de angivne krav indenfor de angivne tidsfrister på en for Optionsgiver til-
fredsstillende vis, er Optionsgiver berettiget til skriftligt og med øjeblikkelig virkning at bringe optionen til ophør.
- 1.10 Udnyttes optionen, handles Ejendommen på de vilkår, der fremgår af den som Bilag 1 vedlagte købsaftale med
de ændringer, som parterne måtte aftale på baggrund af projektbearbejdningen i optionsperioden.
- 1.11 Optionsgiver gør opmærksom på, at Udviklingsplanen for Kerteminde Kommune er under løbende bearbejdning,
hvilket Optionstager accepterer, herunder de påvirkninger dette kan medføre for Ejendommen.

2. UDNYTTELSE AF OPTIONEN

- 2.1 Optionstager har som vinder af optionsudbuddet pligt til at underskrive optionsaftalen på anfordring fra Optionsgi-
ver.
- 2.2 Optionen kan tidligst udnyttes 6 måneder efter Optionstager har modtaget meddelelse om at have vundet udbud-
det, medmindre Optionsgiver skriftligt accepterer andet. Optionen udnyttes ved, at Optionstager giver Optionsgi-
ver skriftlig meddelelse om, at optionen ønskes udnyttet, hvorefter købsaftalen skal underskrives.
- 2.3 Optionen skal dog udnyttes til at indgå underskrevet købsaftale senest den 10. juli 2020. Hvis optionen ikke ud-
nyttes inden denne frist, eller hvis Optionstager skriftligt meddeler Optionsgiver, at optionen ikke ønskes udnyttet,
bortfalder optionen uden videre.
- 2.4 I tilfælde af optionens bortfald forpligter Optionstager sig til vederlagsfrit at overdrage alt tilvejebragt projektmateri-
ale til Optionsgiver. Optionsgiver har ret til – uhindret og uden at erlægge nogen form for vederlag – at anvende
det tilvejebragte projektmateriale ved den videre realisering af et byggeri på Ejendommen. Optionstager er forplig-
tet til og ansvarlig for at sikre dette i enhver henseende i sine aftaler med arkitekter, ingeniører, øvrige rådgivere
m.v.

3. BETINGELSER

- 3.1 Optionsaftalen er fra Optionsgivers side betinget af, at Optionstager i udviklingsfasen fra tildelingen – forventeligt
den 11. oktober 2019 og frem til udviklingsfasens afslutning forventeligt den 10. juli 2020 – på en for Optionsgiver
tilfredsstillende vis udarbejder et endeligt projekt for Ejendommen, der lever op til kravene i henholdsvis Udvik-
lingsplanen, jf. Bilag 3, og det øvrige projektmateriale, herunder bl.a. projektbeskrivelsen samt designmanualen
og kulturarvsmasterplanen, der er vedlagt som bilag til projektbeskrivelsen, jf. Bilag 5. Herudover skal projektet
tage højde for enhver binding som følge af rammelokalplanen, naboskabet til Marinaen og offentlige veje og stier.
Udviklingen skal ske i tæt dialog med Optionsgiver.

4. HOVEDVILKÅR FOR KØBSAFTALEN

- 4.1 På Ejendommen hviler en lejekontrakt mellem Sælger og Nordic Boats A/S vedrørende lejemålet beliggende Grønlandsgade 10 i Kerteminde. Køber er forpligtet til at overtage Sælgers (udlejers) forpligtelser efter lejekontrakten med overtagelsesdagen som skæringsdag. Lejemålet kan i henhold til lejekontrakten opsiges til ophør den 31. maj 2024. Det står dog Køber frit for at forhandle en anden løsning på plads med lejer.
- 4.2 Købesummen udgør budprisen med tillæg af moms og vil fremgå af parternes købsaftale. Købesummen reguleres med udviklingen i nettoprisindekset fra budfristen og frem til overtagelsesdagen af Ejendommen. Købesummen reguleres derudover for eventuel forskel mellem forventet byggeretsomfang som angivet i tilbudslisten og endeligt byggeretsomfang i henhold til den endelige lokalplan for Ejendommen. Købesummen opgøres foreløbigt ved vedtagelse af byggeretsgivende lokalplan.
- 4.3 Køber er forpligtet til senest 1 uge efter underskrift på købsaftalen, at stille en for Sælger betryggende sikkerhed for den senere rettidige deponering af et beløb svarende til 25 % af købesummen. Medmindre Sælger accepterer andet, er Sælger berettiget til at kræve sikkerheden stillet i form af en uigenkaldelig bankgaranti fra en af Sælger godkendt bank. Garantivilkår m.v. fremgår af købsaftalen, hvilket tillige gælder vilkår for købesummens berigtigelse, regulering samt frigivelse.
- 4.4 Handlen er fra Sælgers side betinget af, at Kerteminde Byråd godkender handlen, og af at købesummen, herunder den forudsatte delvise sikkerhed for købesummen, berigtiges til aftalt tid.
- 4.5 Købsaftalen er fra Sælger side endvidere betinget af, at Køber i udviklingsfasen fra tildelingen af købsoptionen – forventeligt den 11. oktober 2019 og frem til udviklingsfasens afslutning forventeligt den 10. juli 2020 – på en for Sælger tilfredsstillende vis udarbejder et endeligt projekt for Ejendommen, der lever op til kravene i Udviklingsplanen og det øvrige projektmateriale, herunder bl.a. projektbeskrivelsen samt designmanualen og kulturarvsmasterplanen, der er vedlagt som bilag til projektbeskrivelsen, jf. Bilag 5. Herudover skal projektet tage højde for enhver binding som følge af rammelokalplanen, naboskabet til Marinaen og offentlige veje og stier. Udviklingen skal ske i tæt dialog med Sælger.
- 4.6 Handlen er fra begge parter side betinget af,
- at lokalplansforslaget, som tillader realiseringen af Købers projekt for Ejendommen samt nedrivning af FAF-siloen, vedtages uden væsentlige ændringer, og klagefristen i henhold til planloven er udløbet uden at der er indgivet klage over lokalplanen, eller at en eventuel klage over lokalplanen i) bortfalder eller ii) er endeligt afgjort, således at Købers byggeri kan opføres uden væsentlige ændringer, samt
- at udstykningsplanen af Ejendommen godkendes og endeligt approberes af Geodatastyrelsen.
- 4.7 Overtagelsesdagen for Ejendommen indtræder, når
- Optionstager skriftligt meddeler Optionsgiver, at optionen ønskes udnyttet,
 - parterne har underskrevet købsaftalen, og
 - betingelserne for handlen er opfyldt.
- 4.8 Overtagelsesdagen indtræder den 1. i måneden efter betingelserne er opfyldt, hvilke betingelser p.t. forventes at være opfyldt den 10. juli 2020. Forventet overtagelsesdag er således 1. august 2020.

4.9 Køber udarbejder som led i projektet en udførelsesplan for byggerierne på Ejendommen. Byggeriet forventes at forløbe i overensstemmelse med denne udførelsesplan. Sælger har til hensigt loyalt at arbejde for, at overtageledagen indtræder snarest muligt. Den endelige udførelsesplan medfører, at der kan forekomme ændringer af overtageledagen, tidspunkt for byggeriets opstart, samt dermed ibrugtagningstidspunktet for Ejendommen. Udnyttelse af optionen forudsætter, at der opnås enighed mellem parterne om en endelig udførelsesplan for Ejendommen.

5. MISLIGHOLDELSE AF OPTIONSAFTALEN

5.1 Misligholdes optionsaftalen væsentligt fra en af parternes side, er den anden part berettiget til straks og uden varsel at ophæve aftalen. Ophævelse skal ske skriftligt og meddeles den anden part med angivelse af årsagen til ophævelsen.

5.2 I tilfælde af væsentlig misligholdelse af aftalen er den misligholdende part erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige regler.

6. ÆNDRINGER AF OPTIONSAFTALEN

6.1 Enhver ændring af aftalen skal for at være gyldig fremgå af et skriftligt tillæg hertil, der er dateret og underskrevet af parterne.

7. LOVVALG OG VÆRNETING

7.1 Aftalen er underlagt dansk ret.

7.2 Enhver tvist, som udspringer af aftalen, skal afgøres af Retten i Odense.

Nærværende optionsaftale underskrives hermed.

FOR KERTEMINDE KOMMUNE

FOR [OPTIONSTAGER]

Underskrift Dato
Navn: [Name]
Stilling: [Position]

Underskrift Dato
Navn: [Name]
Stilling: [Position]

Underskrift Dato
Navn: [Name]
Stilling: [Position]

Underskrift Dato
Navn: [Name]
Stilling: [Position]