

OPTIONSÅFTALE

STRANDKILEN SYD

mellem **KERTEMINDE KOMMUNE**
"SOM OPTIONSGIVER"

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

ADVOKATFIRMA

WWW.KROMANNREUMERT.COM

CVR-NR. DK 62 60 67 11

ANSVARLIG PARTNER

JACOB MØLLER

31. OKTOBER 2017

SAGSNR. 1043513 HET/HET

DOK. NR. 50186916-11

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	Kortrids af 26. september 2017 for Ejendommen udarbejdet af Landinspektør Annette Bøgh
Bilag 3	Ejendomsvurdering for 2016
Bilag 4	Endeligt tilbud, herunder et indledende projektmateriale for Ejendommen
Bilag 5	Kerteminde Havneplan 2017, udarbejdet af Kerteminde Kommune – februar 2017

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 byggefeltet på Strandkilen Syd (i det følgende benævnt "Ejendommen"). Vilkårene for et køb fremgår af udbudsmaterialet omfattende nærværende optionsaftale med bilag, herunder særligt den som **Bilag 1** vedlagte købsaftale. Hovedvilkår for købsaftalen er gengivet under afsnit 4 nedenfor.
- 1.3 Ejendommens beliggenhed fremgår af det som **Bilag 2** vedlagte kortrids. Ejendommen er beliggende i byzone og udgøres af matr.nr. 414a, Kerteminde Bygrunde. Ejendommen er vurderet til kr. 2.950.000, heraf en grundværdi på kr. 519.000. Ejendomsvurdering for 2016 vedlægges som **Bilag 3**.
- 1.4 Ejendommen udgør en matriklen med et grundareal på ca. 3.746 m². Ejendommen forventes ved en ny lokalplan for området at få tillagt en byggeret på 1.100 etagekvadratmeter bolig, samt 1.200 etagekvadratmeter detailhandel (dagligvarebutik). Detailhandlen kan dog være op til 1.600 etagekvadratmeter mod en tilsvarende reduktion i boligetagemeterne.
- 1.5 Som angivet i udbudsmaterialet, herunder Havneplanen, skal arealerne betragtes som vejledende og vil først blive endelig fastsat i lokalplangrundlaget for de enkelte byggefeltet. Der vil være mulighed for en vis fleksibilitet i forbindelse med arealdisponeringerne mellem byggefeltet. Der vil således bl.a. være mulighed for i optionsfasen at drøfte og eventuelt med Optionsgiver aftale en ændret arealdisponering i forhold til udbudsmaterialet, indenfor den ejendom, som Optionstager har opnået option på.
- 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 bilag til projektbeskrivelsen, som er vedlagt som **Bilag 4**. 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 byggetsgivende lokalplan for Ejendommen.
- 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 Optionstager og fristerne herfor fremgår af Udbudsvilkårenes afsnit 1 og 2 og af projektbeskrivelsens afsnit 4.
- 1.9 Såfremt Optionstager ikke overholder de angivne krav indenfor de angivne tidsfrister på for Optionsgiver tilfredsstillende 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 Havneplanen 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 Optionsgiver.
- 2.2 Optionen kan tidligst udnyttes 6 måneder efter Optionstager har modtaget meddelelse om at have vundet udbuddet, medmindre Optionsgiver skriftligt accepterer andet. Optionen udnyttes ved, at Optionstager giver Optionsgiver skriftlig meddelelse om, at optionen ønskes udnyttet, hvorefter købsaftalen skal underskrives.
- 2.3 Optionen skal dog udnyttes til at indgå underskrevet købsaftale senest 8 måneder efter datoen for Optionsgivers udpegning af det vindende tilbud. Hvis optionen ikke udnyttes 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 projektmateriale 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 forpligtet 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 1. marts 2018 og frem til udviklingsfasens afslutning forventeligt den 1. september 2018 – på en for Optionsgiver tilfredsstillende vis udarbejder et endeligt projekt for Ejendommen, der lever op til kravene i henholdsvis Havneplanen, rammelokalplanen, samt til enhver binding som følge af bl.a. naboskabet til offentlige veje og stier m.v. Udviklingen skal ske i tæt dialog med Optionsgiver.

4. HOVEDVILKÅR FOR KØBSAFTALEN

- 4.1 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.
- 4.2 Købesummen opgøres foreløbigt ved vedtagelse af byggeretsgivende lokalplan for Ejendommen i overensstemmelse med den i lokalplanen indeholdte fordeling mellem bolig-, erhvervs- og detailhandelskvadratmeter. Giver lokalplanen mulighed for, at ejeren frit kan vælge udnyttelseskategori, indregnes den dyreste m²-pris for disse fleksible byggeretter (hvis f.eks. både bolig- og erhvervsanvendelse er tilladt, indregnes boligprisen for disse byggeretter).
- 4.3 Optionstager er forpligtet til senest 1 uge efter underskrift på købsaftalen, at stille en for Optionsgiver betryggende sikkerhed for den senere rettidige deponering af et beløb svarende til 25 % af købesummen. Medmindre Optionsgiver accepterer andet, er Optionsgiver berettiget til at kræve sikkerheden stillet i form af en uigenkaldelig bankgaranti fra en af Optionsgiver godkendt bank. Garantivilkår m.v. fremgår af købsaftalen, hvilket tillige gælder vilkår for købesummens berigtigelse, regulering samt frigivelse.
- 4.4 Handlen er fra Optionsgivers 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 endvidere fra Optionsgivers side betinget af, at Optionstager i udviklingsfasen fra tildelingen –den 1. marts 2018 – og frem til udviklingsfasens afslutning forventeligt den 1. september 2018 på en for Optionsgiver tilfredsstillende vis udarbejder et endeligt projekt for Ejendommen, der lever op til kravene i henholdsvis Havneplanen, jf. **Bilag 5**, samt til enhver binding som følge af bl.a. naboskabet til offentlige veje og stier m.v. Udviklingen skal ske i tæt dialog med Optionsgiver.
- 4.6 Handlen er fra begge parter side betinget af,
- at lokalplansforslaget, som tillader realiseringen af Købers projekt for Ejendommen, 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 udstykningen 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
 - der med det for Ejendommen forudsatte indhold er vedtaget en ny byggeretsgivende lokalplan, hvor klagefristen i henhold til planloven er udløbet uden at der er indgivet klage over lokalplanen.
- 4.8 Overtagelsesdagens indtræden den 1. i måneden efter betingelserne er opfyldt, hvilket p.t. forventes at være opfyldt den 1. februar 2019.
- 4.9 Optionstager udarbejder som led i projektet en udførelsestidsplan for byggerierne på Ejendommen. Byggeriet forventes at forløbe i overensstemmelse med denne udførelsesplan. Sælger har til hensigt loyalt at arbejde for, at

overtagelsesdagen indtræder snarest muligt. Den endelige udførelsesplan medfører, at der kan forekomme ændringer af overtagelsesdagen, 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 – Kerteminde den [dato] 2017.

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]