

Optionsaftale

Vedr. hele eller delområder af BFE-nr. 100329949 matr.nr.
25bd, Kirke Helsinge By, Kirke Helsinge, postadresse Ryevej
9A, Kirke Helsinge, 4281 Gørlev

Denne betingede, eksklusive optionsaftale ("**Optionsaftalen**") er indgået mellem følgende

Parter

- (1) **Anders Andersen**
Klovbygade 48
4490 Jerslev Sjælland
("**Optionsgiver**");
- og
- (2) **Cardel Ej. Projekt ApS eller ordre**
CVR-nr. 41532955
Ryttergade 12B, 1.
5000 Odense
("**Optionstager**")

(individuelt refereret til som en "**Part**" og samlet "**Parterne**")

vedrørende tildeling af betinget, eksklusive option til fordel for Optionstager vedrørende en del af matr.nr. 25bd, ejerlav Kirke Helsing By, på de i denne Optionsaftale anførte vilkår og betingelser.

Baggrund og formål

- A Optionsgiver har på tidspunktet for underskrift af Optionsaftalen (herefter "**Underskriftsdatoen**") tinglyst adkomst til BFE-nr. 100329949, beliggende matr.nr. 25ay m.fl. med post-adresse Ryevej 9A, Kirke Helsing, 4281 Gørlev, og som består af et samlet tinglyst grundareal på 738.183 m², heraf vej 5.847 m² (herefter benævnt "**Hovedejendommen**"), hvoraf matr.nr. 25bd, Kirke Helsing By, Kirke Helsing udgør 335.406 m² heraf 4.266 m² vej.
- B Hovedejendommen er beliggende i byzone. Hovedejendommen er noteret som landbrugs-ejendom uden beboelse. En del af matr.nr. 25bd, Kirke Helsing By, Kirke Helsing, bestående af ca. 31.470 m² (herefter "**Delområde 1**") er omfattet af Lokalplan nr. 541 for tre områder i Kirke Helsing. Delområde 1's - som i lokalplanen betegnes B2 - anvendelse er fastlagt til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse. En yderligere del af matr.nr. 25bd, Kirke Helsing By, Kirke Helsing, bestående af cirka 24.530 m² (herefter "**Delområde 2**") er omfattet af Kommuneplanramme G2.B07. Delområde 2's anvendelse er ligeledes fastlagt til udbygningsområde til lav bebyggelse. Delområde 1 og Delområde 2 er vist på foreløbig skitse vedlagt som kortbilag B.
- C Det er aftalt mellem Parterne, at Optionstager tildeles køberet til en del af Hovedejendommen i form af Ejendommen, som defineret i pkt. 1.1, jf. pkt. 1.3.
- D Optionstager forventer at Ejendommen i sin helhed bliver overført til byzone og kan udlægges til boligformål enten som tæt/lav eller åben-lav.
- E Forudsat at i) Optionstager udnytter Optionen og ii) Optionsaftalens betingelser i pkt. 13 opfyldes eller frafaldes, forpligter Optionsgiver sig til at overdrage Ejendommen til Optionstager, og Optionstager forpligter sig til at erhverve Ejendommen af Optionsgiver på de vilkår, der er anført i Optionsaftalen.

Betinget, eksklusive optionsaftale

1 EJENDOMMEN

- 1.1 Optionsaftalen vedrører to ubebyggede grundarealer, jf. kortbilag B, der på Underskriftsdatoen udgør delområde B2 i lokalplan nr. 541 for tre områder i Kirke Helsinge (Delområde 1) og det endnu ikke lokalplanlagte område G2.607 (Delområde 2). De to delområder udgør et delområde af Hovedejendommen, i henhold til foreløbig udstykningsplan og -rids, som senere vedlægges Optionsaftalen som bilag 1.1. Delområde 1 og Delområde 2 er under ét benævnt ("**Ejendommen**"). Ejendommen forventes efter udstykning fra Hovedejendommen at have et tinglyst areal på ca. 5,6 hektar (svarende til 56.000 m²), heraf vejareal 0 m².
- 1.2 Ejendommen er endnu ikke selvstændigt vurderet.
- 1.3 Optionstager tildeles en eksklusiv ret til at købe Ejendommen forpligtende for Optionsgiver og efterfølgende ejere af Ejendommen ("**Optionen**").
- 1.4 Udnyttes Optionen på et tidspunkt, hvor Optionsaftalens betingelser i pkt. 13.1 ikke er opfyldt eller frafaldet, er overdragelsen af Ejendommen fortsat betinget af, at denne udestående betingelse efterfølgende opfyldes eller frafalder.

2 BYRDER OG SERVITUTTER

- 2.1 Optionstager respekterer servitutter tinglyst på Ejendommen på Underskriftsdatoen.
- 2.2 Optionsgiver erklærer fra og med Underskriftsdatoen ikke at medvirke til eller give samtykke til, at der stiftes byrder og servitutter eller andre begrænsninger vedrørende Ejendommen.
- 2.3 Optionstager respekterer ingen utinglyste rettigheder.
- 2.4 Ejendommen overtages restancefri og uden pantehæftelser af nogen art, samt frigjort for eventuelle lejemål.
- 2.5 Optionsgiver har indhentet orientering jf. museumslovens § 23 for arealet. Orienteringen vedlægges som bilag 2.5 til Optionsaftalen.

3 UDSTYKNING MV.

- 3.1 Optionstager er fra Underskriftsdatoen berettiget til på vegne af Optionsgiver at igangsætte ansøgning om udstykning af Ejendommen fra Hovedejendommen, herunder indhentelse af landzonetilladelse i det omfang det er relevant for Optionstager, i henhold til en udarbejdet foreløbig udstykningsplan.
- 3.2 Optionstager antager selv den landinspektør, der tidligst efter Optionens udnyttelse bemyndiges til at forestå endelig registrering af udstykningen af Ejendommen som en selvstændig fast ejendom hos Geodatastyrelsen.
- 3.3 I forbindelse med udstykningen af Ejendommen fastlægges Ejendommens endelige skelgrænser og grundareal, der indtil dette tidspunkt er angivet omtrentligt iht. foreløbigt bilag 1.1 (bestående af arealmarkering på kortbilag fra Resights).
- 3.4 Optionstager kan vælge at udnytte Optionen alene for Delområde 1 eller Delområde 2 eller for Ejendommen (bestående af både Delområde 1 og Delområde 2), ligesom Optionen kan udnyttes ad flere omgange.

4 OPTIONSGIVERS GARANTIER

- 4.1 Optionsgiver oplyser og garanterer på Underskriftsdatoen følgende, hvilke oplysninger og garantier skal anses for gentaget af Optionsgiver på Overtagelsesdagen, medmindre andet specifikt er anført i Optionsaftalen.
- 4.1.1 At de i pkt. 2 anførte servitutter og byrder er de eneste servitutter og byrder, som er tinglyst på Ejendommen, og at der ikke er utinglyste rettigheder eller byrder, herunder tillagt tredjemand købe- eller forkøbsrettigheder.
- 4.1.2 At Ejendommen ikke er omfattet af tidsbegrænsede dispensationer.
- 4.1.3 At Ejendommen ikke har været anvendt til affaldsdepot eller losseplads, eller har været anvendt til oplagring, udvikling, produktion eller anbringelse af miljø-, og/eller sundhedsfarlige materialer, ligesom der ikke fra Optionsgivers side er sket forurening af jorden/undergrunden med kemikalier eller andre særligt forurenende stoffer, og at der ikke er nogen underjordiske tanke på Ejendommen.
- 4.1.4 At Ejendommen, Optionsgiver bekendt, ikke er forurennet, og at Ejendommen ikke er kortlagt i henhold til jordforureningsloven.
- 4.1.5 At Optionsgiver ikke har overtrådt miljøretlige love, bekendtgørelser, vejledninger eller tilladelser.
- 4.1.6 At samtlige forfaldne beløb vedrørende tilslutnings- og anlægsarbejder, herunder gæld til anlæg af vej og fortov, kloak, rensningsanlæg, vand, kollektiv varmforsyning, elforsyning, fællesanlæg m.v. er betalt.
- 4.1.7 At der Optionsgiver bekendt ikke verserer sager, eller er udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt Ejendommen, eller i øvrigt består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende Ejendommen.
- 4.1.8 At Optionsgiver ikke har begæret Ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering.
- 4.1.9 At der Optionsgiver bekendt, ikke eksisterer forslag, planer eller lignende fra offentlige myndigheder m.v. vedrørende Ejendommen, som kan hindre Optionstagers brug af Ejendommen til det af Optionstager forudsatte formål.
- 4.1.10 At Ejendommen ikke er momsregistreret, og at Optionstager ikke overtager en momsreguleringsforpligtelse.
- 4.1.11 At Optionstager har fået overgivet alle relevante oplysninger og dokumenter fra offentlige myndigheder om eventuelle foranstaltninger, der kan vedrøre Ejendommen.
- 4.2 Optionsgiver oplyser, at alle Optionsgivers oplysninger og garantier i Optionsaftalen er korrekte og rigtigheden i enhver henseende, og ikke vildledende på Underskriftsdatoen og på Overtagelsesdagen.

5 OVERTAGELSE, EJENDOMMENS STAND OG TILBEHØR SAMT LØSØRE

- 5.1 Overtagelsesdagen er fastsat til den 1. i den 2. måned efter, at i) Optionstager skriftligt har meddelt Optionsgiver, at Optionens udnyttes og ii) optionsbetingelserne i punkt 13 er opfyldt eller frafaldet ("**Overtagelsesdagen**") for henholdsvis Delområde 1 og Delområde 2. Hvis i) og ii) fx er opfyldt i januar måned, er Overtagelsesdagen således den 1. marts.
- 5.2 Såfremt der måtte være afgrøder på Ejendommen, når dette overdrages til Optionsgiver, er Optionsgiver berettiget til erstatning for afgrødetab iht. gældende landsaftale. Optionstager

kan dog aldrig forpligtes til at betale mere i erstatning end Optionsgiver er forpligtet til i henhold til en eventuel forpagtningsaftale, jf. pkt. 12.

- 5.3 Fra Overtagelsesdagen henligger Ejendommen for Optionstagers regning og risiko i enhver henseende. Ejendommen overtages pr. Overtagelsesdagen til Optionstager som den er og forfindes og som besat af Optionstager. Ejendommen overdrages med eventuelle hegn, træer og beplantninger og lignende.
- 5.4 Eventuelle installationer eller andet løsøre, der måtte være placeret på Ejendommen, skal være fjernet af Optionsgiver senest pr. Overtagelsesdagen. Dette omfatter ikke eventuelle dræn på Ejendommen, idet Optionsgiver dog ikke er bekendt med eventuelle dræn på Ejendommen.

6 REFUSION

- 6.1 Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over Ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen betales kontant/reguleres over den kontante udbetaling.
- 6.2 Såfremt Ejendommen på Overtagelsesdagen ikke er selvstændigt ejendomsvurderet, forestår Optionsgiver betaling af ejendomsskatter og eventuelle afgifter for Hovedejendommen, indtil Ejendommen er selvstændigt ejendomsvurderet. Alle offentlige skatter og afgifter på Ejendommen, som måtte blive pålagt Optionsgiver efter Overtagelsesdagen viderefaktureres løbende til Optionstager, som er forpligtet til at betale efter påkrav. Ejendomsskat fordeles efter tinglyst grundareal for Ejendommen forholdsmæssigt beregnet i forhold til Hovedejendommens tinglyste grundareal. Øvrige skatter og afgifter fordeles ligeledes efter tinglyst areal. Kan en udgift henføres til en del af Hovedejendommen, pålægges udgiften ejeren af denne del af Hovedejendommen.
- 6.3 Refusionsopgørelsen skal udarbejdes hurtigst muligt efter Overtagelsesdagen. Refusionssaldo forfalder 8 dage efter, at refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelse fra parterne. Hvis beløbet ikke betales rettidigt, påløber renter efter Rentelovens § 5, stk. 1.

7 KØBESUMMEN

- 7.1 Købesummen for Ejendommen er variabel og udgør kontant DKK 1.400.000,00 pr. hektar Optionsaftalen udnyttes for ("**Købesummen**"), sammenlagt anslået p.t. til foreløbigt DKK 7.840.000,00 (for Delområde 1 og Delområde 2), fordelt som følger:

Delområde 1, foreløbigt 3,147 ha af 1.400.000, i alt DKK 4.405.800,00

Delområde 2, foreløbigt 2,453 ha af 1.400.000, i alt DKK 3.434.200

- 7.1.1 Endelig fastlæggelse af Købesummen sker på baggrund af udstykningsplan og -rids når denne foreligger i færdigarbejdet form.
- 7.1.2 I det omfang Ejendommen ikke udelukkende har været anvendt til momsfritaget udlejning og overdragelsen kvalificeres som en momspligtig levering af en byggegrund, og Købesummen skal tillægges moms, er Parterne enige om at Købesummen angivet i pkt. 7.1 er inkl. moms.
- 7.2 Købesummen for Delområde 1 deponeres kontant af Optionstager senest pr. Overtagelsesdagen på en sædvanlig skødedeponeringskonto i Optionsgivers navn og på vilkår, at beløbet først kan frigives til Optionsgiver, når der foreligger endeligt tinglyst, anmærknings- og fristfrit skøde på Delområde 1 til Optionstager.
- 7.3 Købesummen for Delområde 2 deponeres kontant af Optionstager senest pr. Overtagelsesdagen på en sædvanlig skødedeponeringskonto i Optionsgivers navn og på vilkår, at beløbet

først kan frigives til Optionsgiver, når der foreligger endeligt tinglyst, anmærknings- og fristfrit skøde på Delområde 2 til Optionstager.

- 7.4 Forinden frigivelse skal Optionstagers advokat, der berigtiger handlen, foranledige, at der af Købesummen sker indfrielse af pantegæld, som ikke overtages af Optionstager, at eventuel refusionssaldo i Optionstagers favør stilles til dennes disposition, at beløb som ifølge handlens vilkår skal betales af Optionsgiver eller modregnes i Købesummen betales, og at Optionsgivers andel af handlens omkostninger udredes.
- 7.5 Deponeringskontoen forrentes med den for deponeringskontoen gældende rente. Renter af de deponerede midler, der tilskrives før Overtagelsesdagen, tilfalder Optionstager. Renter, der tilskrives efter Overtagelsesdagen, tilfalder Optionsgiver. Eventuelle negative renter før Overtagelsesdagen afholdes dog af Optionsgiver.
- 7.6 Uden for Købesummen overtager Optionstager ingen gældsposter vedrørende Ejendommen.

8 DRIFT AF EJENDOMMEN MV. INDIL OVERTAGELSESDAGEN

- 8.1 Optionsgiver fortsætter med at drive Ejendommen i perioden mellem Underskriftsdatoen og Overtagelsesdagen efter samme principper, som Ejendommen hidtil har været drevet.
- 8.2 Optionsgiver er forpligtet til at holde Ejendommen i samme stand som på Underskriftsdatoen indtil Overtagelsesdagen.
- 8.3 Optionsgiver skal loyalt oplyse Optionstager om fremdrift og status, og med minimum 7 dages varsel orientere om påtænkte undersøgelser mv., herunder eventuelle ændringer og/eller nye forhold og forpligtelser vedrørende Ejendommen.
- 8.4 Så længe Optionsaftalen er gældende, er Optionsgiver berettiget til at foretage sådanne faktiske og retlige dispositioner over Ejendommen, som er nødvendige for opretholdelse af Ejendommens hidtidige drift. Herudover er Optionsgiver uberettiget til at råde over Ejendommen i retlig eller faktisk henseende, herunder at bebygge Ejendommen, nedrive eksisterende bygninger på Ejendommen, sælge Ejendommen til 3. mand, pantsætte Ejendommen efter nybelåning, udstykke Ejendommen eller indrømme brugsrettigheder m.v. til 3. mand samt på anden måde udnytte Ejendommen anderledes enten varigt eller midlertidigt fra den på Underskriftsdatoen eksisterende anvendelse, medmindre Optionstager skriftligt forudgående samtykker heri.
- 8.5 Er Ejendommen ikke udlejet eller bortforpagtet på Underskriftsdatoen, kan Optionsgiver kun udleje og bortforpagte Ejendommen efter forudgående skriftlig aftale med og accept fra Optionstager.
- 8.6 Optionstagers skriftlige samtykke er påkrævet ved enhver ændring eller forlængelse af et eventuelt eksisterende forpagtnings- eller lejeforhold vedrørende Ejendommen.
- 8.7 Optionsgiver er endvidere forpligtet til loyal også for så vidt angår de af Optionsgiver ejede og til Ejendommen tilstødende matrikler, at acceptere, at Ejendommen og tilliggende arealer her til ikke udnyttes på en for Optionstager uhensigtsmæssig måde, der kan have negativ indvirkning på Optionstagers mulighed for at få godkendt opførelse og senere ibrugtagning af nyt beboelsesbyggeri på Ejendommen.

9 OPTIONSAFTALENS VARIGHED M.V.

- 9.1 Optionstagers skriftlige meddelelse om udnyttelse af optionen skal være kommet frem til Optionsgiver
 - (a) senest 4 måneder efter Underskriftsdatoen for så vidt angår delområde 1, og

- (b) senest 3 år efter Underskriftsdatoen for så vidt angår delområde 2 ("**Udnyttelsesperioden**").
- 9.2 Optionstager er forpligtet til efter Optionsaftalens indgåelse uden ugrundet ophold at arbejde for tilvejebringelse af en eventuel nødvendige ændring af Ejendommens plangrundlag og opnåelse af de nødvendige tilladelser.
- 9.3 Optionen forlænges automatisk og uden forudgående varsel eller betaling fra Optionstager, hvis Optionsgiver ikke har fremsendt komplet Due Diligence Materiale jf. pkt. 11.1 indenfor fristen i pkt. 11.2. Udnyttelsesperioden forlænges med det antal dage Due Diligence Materialet er forsinket med, idet Optionstager har ret til en Due Diligence periode på minimum 30 dage.
- 9.4 Optionstager er, ud over forlængelsesmuligheden i pkt. 13.2(a), berettiget til at forlænge Udnyttelsesperioden med 6 måneder, mod betaling af kr. 500.000 inkl. moms til Optionsgiver ("**Optionspræmien**"). Optionstager kan forlænge Optionsperioden 1 gang for hvert delområde - det vil sige en forlængelse af Udnyttelsesperioden på i alt 2*6 måneder i alt, mod betaling af i alt 2*500.000 inkl. moms. Hvis Optionstager udnytter Optionen helt eller delvist inden udløb af Udnyttelsesperioden, modregnes Optionspræmien, som Optionstager har betalt, i købesummen jf. pkt. 7. Optionstagers meddelelse om forlængelse af Udnyttelsesperioden, skal være kommet frem til Optionsgiver senest 30 dage inden udløb af Udnyttelsesperioden for det pågældende delområde, jf. pkt. 9.1.
- 9.5 Såfremt Optionstager ikke skriftligt har udnyttet Optionen i Udnyttelsesperioden, uden at der er sket forlængelse heraf, bortfalder Optionen i sin helhed uden at Parterne har noget krav mod hinanden.

10 FULDMAGT & ERSTATNING FOR EVT. AFGRØDETAB

- 10.1 Det er Optionstagers hensigt, at Ejendommen skal indgå i et udviklingsprojekt. Optionsgiver bemyndiger hermed Optionstager med en uigenkaldelig fuldmagt til i Udnyttelsesperioden og frem til Overtagelsesdagen på Optionsgivers vegne at indhente alle relevante oplysninger om Ejendommen, forhandle med offentlige myndigheder herom og indgive alle relevante ansøgninger i så henseende, med henblik på at sikre, at Ejendommen kan godkendes til den forudsatte anvendelse, herunder ansøgning om ny lokalplan, byggetilladelse m.v. Omkostninger afholdt i forbindelse med foretagelsen af de ovenfor beskrevne ansøgninger m.v. er Optionsgiver uvedkommende. Optionstager er uberettiget til at forpligte Optionsgiver i medfør af planlovens bestemmelser om overtagelsespligt, jf. planlovens §§ 47a og 48.
- 10.2 Optionstager er forud for udnyttelse af Optionen berettiget til for egen regning at foretage arkæologiske forundersøgelser, gennemføre jordbunds- /forureningsundersøgelser samt foretage orienterende geotekniske boreprøver af Ejendommen. Eventuelle undersøgelser skal foretages med behørig hensyntagen til Optionsgiver, og i øvrigt så skånsomt som muligt. I det omfang de beskrevne undersøgelser og arbejder medfører skade på Ejendommen, der ikke med rimelighed kunne have været undgået, erstattes disse skader af Optionstager med DKK 15.000,00 inkl. Moms pr. hektar afgrøder omfattet af skaden. Optionsgiver har bevisbyrden for, at der er opstået afgrødeskader. Ved uenighed om omfanget af afgrødeskaderne, afgøres spørgsmålet af en af Parterne i fællesskab udmeldt planteavlskonsulent fra SEGES. Eventuelle strukturskader opstået på jorden efter foretagelse af de ovennævnte undersøgelser erstattes ligeledes af Optionstager efter de af SEGES sædvanlige takster og vilkår. Ved uenighed om omfanget af eventuelle strukturskader, afgøres spørgsmålet af en af parterne i fællesskab udmeldt planteavlskonsulent fra SEGES.
- 10.3 Optionsgiver er forpligtet til loyalt at medvirke til, at fornøden tilladelse til gennemførelse af matrikulær udstykningssag udstedes, således at overdragelse af Ejendommen til Optionstager efter udstykning er mulig, herunder underskrive fornøden bemyndigelse til den af Optionstager antagne landinspektør.

11 OPTIONSTAGERS UNDERSØGELSER

- 11.1 Inden Underskriftsdatoen har Optionstager ikke gennemført sædvanlig juridisk, teknisk, finansiel og kommerciel undersøgelse af Hovedejendommens og Ejendommens dokumenter ("**Due Diligence**"). Parterne har aftalt, at Optionstager skal have ret til at gennemføre Due Diligence, som skal være afsluttet inden Udnyttelsesperioden udløber, jf. pkt. 9.1(a) og 9.1(b).
- 11.2 Optionsgiver skal på opfordring fra Optionstager indenfor rimelig tid, dog senest 2 måneder inden udløb af Udnyttelsesperioden fremsende alt Due Diligence Materiale som Optionstager eller dennes rådgivere anmoder om til brug for Due Diligence.
- 11.3 Optionsgiver er forpligtet til at give Optionstagers rådgivere adgang til Ejendommen. Optionsgiver skal i Due Diligence Perioden i videst muligt omfang besvare eventuelle spørgsmål og fremlægge eventuelt dokumentation vedrørende Ejendommen, som Optionstager måtte ønske til brug for gennemførelse af Due Diligence (samlet benævnt "**Due Diligence Materialet**").
- 11.4 Optionsgiver oplyser, at Due Diligence Materialet, giver et korrekt og fyldestgørende billede af Ejendommens forhold, og at Optionsgiver hermed har opfyldt sin loyale oplysningspligt. Optionsgivers svar på eventuelle spørgsmål stillet af Optionstager er afgivet efter bedste vidende.
- 11.5 Optionsgiver er forpligtet til at udlevere kopi af eksisterende jordbunds-/forureningsrapporter, miljøundersøgelser/-vurderinger mv., som enten er blevet udarbejdet af eller for tidligere ejere af Ejendommen, Optionsgiver og/eller af offentlige myndigheder.

12 FORPAGTNINGSFORHOLD

- 12.1 Optionsgiver oplyser, at Ejendommen ikke er bortforpagtet.

13 OPTIONSBETINGELSER

- 13.1 Optionstagers køb af Delområde 1 er under alle omstændigheder fra Optionstagers side betinget af:
- (a) at Optionstager gennemfører en for Optionstager tilfredsstillende Due Diligence af Ejendommen og dens forhold samt dokumenter, herunder men ikke begrænset til jordbunds-, forurenings- og arkæologiske undersøgelser, jf. pkt. 11. Optionstagers Due Diligence skal være afsluttet inden udløb af Udnyttelsesperioden; og
 - (b) at Ejendommen frigives til bebyggelse iht. museumsloven uden forbehold og ekstraudgifter for Optionstager; samt
 - (c) at Ejendommen udstykkes fra Hovedejendommen.
- 13.2 Optionstagers køb af Delområde 2 er under alle omstændigheder fra Optionstagers side betinget af:
- (a) at der senest inden udløb af Udnyttelsesperioden er vedtaget en upåanket og upåankelig byggeretsgivende lokalplan, der muliggør realisering af bebyggelse på Ejendommen på en for Optionstager tilfredsstillende måde. Forsinkes lokalplanprocessen af forhold, som ligger uden for Parternes kontrol, kan Optionstager ensidigt og uden betaling af vederlag/optionspræmie, forlænge fristen med 6 måneder. Såfremt der indgives en klage, er Parterne forpligtet til loyalt at arbejde for en løsning og håndtering heraf således, at klagen/søgsmålet finder sin endelige afgørelse, og lokalplanen bliver endelig og således at realisering af Optionstagers projekt på Ejendommen muliggøres, idet betingelsen først er opfyldt, når dette er tilfældet. Indgives en klage eller opstartes søgsmål ved de civile domstole udskydes ovenstående frist indtil klagen eller søgsmålet er løst til fuld og endelig afgørelse. Ved udløbet af sidstnævnte frist er

Parterne forpligtet til loyalt at arbejde for en løsning – eventuelt ved yderligere udskydelse af fristen – således at Parterne forbliver i Aftalen;

- (b) at Optionstager gennemfører en for Optionstager tilfredsstillende Due Diligence af Ejendommen og dens forhold samt dokumenter, herunder men ikke begrænset til jordbunds-, forurenings- og arkæologiske undersøgelser, jf. pkt. 11; og
 - (c) at Ejendommen frigives til bebyggelse iht. museumsloven uden forbehold og ekstraudgifter for Optionstager; og
 - (d) at Ejendommen udstykkes fra Hovedejendommen; samt
 - (e) at der indgås endelig og bindende købsaftale vedrørende Delområde 1 omfattet af Lokalplan 541.
- 13.3 Når Optionstager skriftligt har meddelt Optionsgiver, at Optionen for et konkret delområde udnyttes, og ovenstående optionsbetingelser er opfyldt eller frafaldet, er Optionsaftalens øvrige vilkår endelige og ubetingede.
- 13.4 Optionsaftalen bortfalder automatisk, hvis Optionstager ikke har udnyttet optionen over for Optionsgiver i overensstemmelse med pkt. 9.1-9.4, medmindre Udnyttelsesperioden forinden er forlænget, jf. pkt. 9.5.
- 13.5 Ved Optionsaftalens bortfald kan Parterne ikke rejse krav mod hinanden, medmindre kravet vedrører den anden parts misligholdelse af Optionsaftalen.

14 TINGLYSNING

- 14.1 Optionstager er berettiget til at lade Optionsaftalen i ekstraheret form tinglyse servitutstiftende som byrde på Hovedejendommens blad i Tingbogen med Optionstager som påtaleberettiget og forpligtende for den til enhver tid værende ejer af Hovedejendommen, og Optionsgiver er således efter påkrav forpligtet til at underskrive sædvanlige og nødvendige dokumenter i den forbindelse.
- 14.2 Optionsaftalens bestemmelser i form af en ekstrakt forventes tinglyses hurtigst muligt efter Parternes underskrift på Optionsaftalen. Optionstager forestår og afholder tinglysningsafgift vedrørende servitutstiftende tinglysning.
- 14.3 Optionstager er forpligtet til at sikre, at Optionsaftalen aflyses fra Hovedejendommen igen, såfremt Optionsaftalen ikke udnyttes inden Udnyttelsesperiodens udløb. Optionstager skal afholde alle omkostninger forbundet med aflysning heraf.

15 OVERDRAGELSE AF RETTIGHEDER

- 15.1 Optionstager har ret til at overdrage pligter og rettigheder i henhold til nærværende Optionsaftale til 3. mand med den følge, at Optionstager frigøres herfor over for Optionsgiver.
- 15.2 Optionstager har desuden ret til at anvende eller ordre klausulen til at indsætte forskellige købere som erhververe af forskellige dele af Ejendommen.

16 BERIGTIGELSE

- 16.1 Overdragelsen berigtiges af Optionstagers advokat. Optionsgiver er forpligtet til at medvirke til, at Optionstagers ret over Ejendommen tinglyses.

- 16.2 Digitalt skøde (eventuelt betinget) skal foreligge klar til Optionsgiver og Optionstagers respektive signering senest pr. Overtagelsesdagen, hvor Optionstager er pligtig at tage skøde på Ejendommen, eventuelt med frist for matrikulær berigtigelse.
- 16.3 Parterne forpligter sig til at underskrive skødet med NEMID/mitID senest 6 hverdage efter modtagelsen heraf.
- 16.4 Endeligt skøde skal være anmeldt til tinglysning snarest muligt efter Overtagelsesdagen eller forinden, såfremt alle betingelser er opfyldt og Købesummen er betalt.
- 16.5 Optionstager forestår og afholder tinglysningsafgift forbundet med eventuel servitutstiftende tinglysning af Optionsaftalen og/eller et salgs- og pantsætningsforbud.

17 OMKOSTNINGER

- 17.1 Hver Part betaler salær til egen advokat og andre egne rådgivere.
- 17.2 Optionstager afholder omkostninger og udlæg til landinspektør for gennemførelse af udstykningen af Ejendommen, jf. pkt. 3.
- 17.3 Optionstager afholder registreringsafgifter vedrørende tinglysning af skødet, Optionsaftalen og eventuelle øvrige servitutbyrder.
- 17.4 Der har ikke medvirket mægler.
- 17.5 Optionsgiver betaler selv samtlige omkostninger i forbindelse med indfrielsen af eksisterende lån/aflysning af tinglyste panthæftelser og/eller relaksation af pant.

18 ERKLÆRING OM EJENDOMMENS VÆRDI

- 18.1 Ejendommen vil blive udstykket fra Hovedejendommen.
- 18.2 Værdien af Ejendommen på anmeldelsestidspunktet udgør efter Parternes bedste skøn et beløb svarende til Købesummen.

19 ØVRIGE VILKÅR

- 19.1 Under henvisning til lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013 udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v. erklærer Optionstager herved, at Ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, idet Ejendommen skal anvendes til opførelse af ny bebyggelse med henblik på erhvervsmæssig udlejning til helårsbeboelse og/eller videresalg for øje.

20 BILAG

Bilag B – Kortbilag over Ejendommen

Bilag 1.1 - Kortsnit - Foreløbig arealmarkering

Bilag 2.5 – Orientering jf. museumslovens § 23

Underskrifter

Gennemført indhentet via Penneo.

Som Optionsgiver:

Navn: Anders Andersen

For Optionstager:

Navn: Thomas Cardel
Titel: Direktør

(Underskrifter på næste side)

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Anders Andersen

Underskriver

På vegne af: Optionsgiver

Serienummer: 222dc503-2f7e-4407-8ab4-08a741a07d3d

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-10-20 12:02:39 UTC



Thomas Cardel

Underskriver

På vegne af: Optionstager

Serienummer: e8ea6bb7-5736-4742-ae4-d02ecb9c4361

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-10-20 17:47:12 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>