

OPSJONSAVTALE

Denne opsjonsavtalen (heretter kalt Avtalen) gjelder

mellom

Farsund kommune (heretter kalt Bortfester, Opsjonsgiver eller FK)

og

Baring AS, org. nr. 922 098 263 (heretter kalt Fester eller Opsjonshaver).

Overnevnte parter betegnes samlet for «Partene».

BAKGRUNN FOR AVTALEN

Baring AS driver virksomhet innen havbruk, produksjon og teknologi, og ønsker å utvikle et konsept for landbasert fiskeoppdrett med mulighet til foredling av fisk på land, samt anlegge en moderne logistikkentral. Virksomheten anser Lundevågen som et velegnet sted og ønsker en langvarig etablering her. Selskapet ser for seg 3 utbyggingstrinn. Det er derfor hensiktsmessig å inngå separate avtaler om feste av næringsareal for 3 tilgrensende områder.

Avtalen skal behandles av kommunestyret den 14.03.2019. Det tas forbehold om kommunestyrets godkjenning.

PARTENE ER BLITT ENIGE OM FØLGENDE:

1 Avtale

Opsjonsgiver tildeler herved Opsjonshaver, eller selskap de måtte utpeke, en fri opsjon med 24 måneders akseptfrist til å tiltre denne Avtalen, regnet fra kommunestyrets godkjenning av Avtalen.

Ved tiltredelse av Avtalen skal det inngås en egen kontrakt for feste av areal som omfatter 1. byggetrinn, som nærmere bestemt er en kontrakt om tomtefeste på særskilt standardisert blankett. Dette følger av tinglysingsforskriften § 2 b. Aktuelle bestemmelser i denne Avtalen skal føres inn i kontraktens punkt 8. Blanketten har lite plass til særlige bestemmelser, men det vil være anledning til å henvise til vedlegg.

På samme måte skal det inngås egne kontrakter om tomtefeste for arealene ved byggetrinn 2 og 3, på ellers like vilkår, som skal inngås senest i samsvar med pkt. 3 i Avtalen.



2 Tomten/festeobjektene

Festekontraktene, jf. pkt. 1, representerer hvert sitt byggetrinn (byggetrinn 1-3) og gjelder det området av eiendom gnr. 5 bnr. 4 i Farsund kommune som er angitt på vedlagte oversiktskart. Grunnarealet er totalt ca. 100 dekar.

Inndelingen av de 3 områdene er ikke fastsatt ennå, men skal foretas mellom Partene senest ved opsjøns tiltredelse, jf. pkt 1.

Bortfester skal for egen regning snarest mulig etter tiltredelse av Avtalen sørge for at det gjennomføres delingsforretning for festetomt ved byggetrinn 1, slik at festearealet blir skilt ut til et eget gårds- og bruksnummer. Tilsvarende gjelder ved inngåelse av festekontrakt for byggetrinn 2 og 3.

Fester har all ansvar for grunnforholdene. Eventuell eksisterende forurensning i grunnen er Bortfesteres ansvar.

På opsjønsområdet er det offentlig infrastruktur slik som vei, vann og avløpsledninger. Dersom offentlig vann- og avløpsledninger ønskes flyttet må dette godkjennes av FK v/ teknisk drift som ledningseier. Alle utgifter forbundet med en slik evt. flytting og installering av nye offentlige ledninger innenfor opsjønsområdet må bekostes av Opsjønshaver.

Innenfor arealet forekommer planten boersvineblom. Fester er ansvarlig for at infiserte masser må håndteres i tråd med forurensningslovgivningen.

Dersom tomten etter at delingsforretningene er gjennomført avviker fra vedlagte kartskisse, kan hver av Partene kreve en forholdsmessig endring av festeavgiften forutsatt at arealavviket er vesentlig.

3 Festetid

Standardisert festekontrakt for areal for byggetrinn 1 skal inngås snarest etter tiltredelse av denne Avtale. Festeforholdet løper umiddelbart ved inngåelse (signering) av festekontrakten, med 60 års varighet. Fester kan kreve festeavtalen forlenget med inntil 40 år. Krav om forlengelse må fremsettes skriftlig innen 1 år før festetidens utløp.

Tilsvarende gjelder for festekontraktene ved byggetrinn 2 og 3. Standardisert festekontrakt for byggetrinn 2 skal inngås senest 2 år etter inngåelse av festekontrakt for byggetrinn 1. Standardisert festekontrakt for byggetrinn 3 inngås senest 2 år etter inngåelse av festekontrakt for byggetrinn 2.

4 Festeavgift

Festeavgiften utgjør kr. 2,50 kr. pr. kvadratmeter pr. måned.

Festeavgiften betales forskuddsvis for ett år om gangen etter påkrav fra Bortfester.

Bortfester har panterett i festeretten og i byggverk på tomten for skyldig festeavgift de siste tre årene. Panteretten går foran alle rettsstiftelser i tomten som skriver seg fra Fester.



5 Regulering av festeavgiften

Festeavgiften skal reguleres hvert år i samsvar med endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller annen tilsvarende offentlig indeks dersom denne oppheves.

Første regulering skal skje 12 måneder etter festetidens begynnelse, med basis 01.04.2021.

6 Dekning av kostnader

Bortfester skal dekke alle kostnader som er forbundet med avholdelse av oppmålingsforretning og fradeling av tomten som eget gårds - og bruksnummer.

Fester skal dekke følgende kostnader:

1. Tinglysningsgebyr og eventuell dokumentavgift ved tinglysning av festekontraktene.
2. Kostnader som er forbundet med fremføring av kjørevei, samt ledninger for vann, avløp og elektrisitet fra tomtegrensa.
3. Tilknytningsavgifter, lav sats.
4. Alle løpende offentlige avgifter vedrørende eiendommen som påløper etter festetidens begynnelse.

Fester må avklare strømbehov med Agder Energi.

7 Fysisk Råderett

Fester har rett til å bruke arealet som det inngås særskilt festeavtale om i samsvar med formålet med festet, slik tiden og forholdene krever.

Bortfester har rett til å disponere arealene for byggetrinn 1, 2 og 3 inntil Fester inngår særskilt festeavtale for disse, jf. pkt. 1 og pkt. 3. Med disponere menes at Bortfester kan benytte til lagring. Det kan også foretas terrenginngrep, herunder fjerne, flytte og tilkjøre masser. Bortfester kan ikke føre opp permanente bygninger.

8 Kaietablering og vederlag

Fester tillates å etablere privat kai på kommunal grunn forutsatt at det betales havnevederlag (kaivederlag og varevederlag). Ved etablering av privat kai gis en rabatt på 25 prosent på vederlag ift. enhver tid gjeldende prisliste for bruk av havnen.

9 Offentlige tillatelser og reguleringsforhold

Fester skal innhente alle nødvendige tillatelser for utvikling av festeområdet som Avtalen omfatter.

Området omfattes av reguleringsplan for Lundevågen industriområde vedtatt 02.07.92 og er regulert til byggeområde for industri, kombinasjonsformålet industri/havn og trafikkområde, offentlig vei. Farsund kommune som grunneier vil

bidra med å tilrettelegge for eventuelle nødvendige reguleringsendringer slik at prosjektet kan realiseres.

10 Overføring av festerett

Fester kan ikke overføre festeretten uten godkjenning fra Bortfester. Overføring kan bare nektes når det er saklig grunn til det.

11 Pantsettelse av festerett

Fester har rett til å pantsette festeretten og de byggverk Fester har eller får på tomten.

12 Stiftelse av rettigheter

Fester kan ikke stifte rådighetsrettigheter for andre over tomten.

13 Mislighold

Tomtefestelovens bestemmelser kommer til anvendelse med hensyn til evt. mislighold av festeavtalen fra Bortfester eller Fester.

14 Avvikling av festeforholdet

Når festeforholdet avvikles og tomten tilbakeføres til Bortfester, kan Fester ikke fjerne bygninger og andre faste innretninger hvis Bortfester krever å få overta slike. Bortfester skal betale vederlag lik hva det vil koste å oppføre tilsvarende bygninger og innretninger på tomten på overtakelsestiden, med fradrag for verdireduksjon på grunn av alder og bruk i festetiden.

Fester plikter å fjerne løsøre, rydde opp etter seg på tomten, samt forestå tilbakeføring til opprinnelig stand. Alle kostnader forbundet med forannevnte dekkes av Fester.

Det som Fester ikke fjerner innen rimelig tid etter at han har fått skriftlig oppfordring om det, tilfaller Bortfester uten vederlag.

15 Tvister

Eventuell tvist angående forståelsen eller praktiseringen av Avtalen, eller rettsforholdet for øvrig, skal primært søkes løst ved forhandlinger partene i mellom.

Dersom enighet ikke oppnås, kan tvisten søkes løst ved avtale om voldgift i det konkrete tilfellet. I motsatt fall bringes tvisten inn for de ordinære domstoler. Vernetting er den rettskrets hvor avtaleobjektene befinner seg.

16 Tomtefesteloven

Tomtefestelovens bestemmelser får anvendelse, likevel slik at det er det avtalte mellom Partene som gjelder i de tilfeller det er motstrid med tomtefestelovens fravikelige regler.

17 Forholdet til andre avtaler

Denne Avtalens bestemmelser vil være et tillegg til festekontrakt utfylt på Statens kartverks standardiserte blankett. Ved motstrid mellom denne Avtalen og den standardiserte går den standardiserte kontrakten foran.

18 Annet

Avtalen er utfylt i to originale eksemplarer, ett til hver av partene.

Farsund, den 7,3 - 2019

Farsund, den 7,3 - 2019

Opsjonsgiver



FARSUND KOMMUNE
ORDFØRER

Arnt Abrahamsen
Ordfører

Opsjonshaver



(signaturberettiget)

Vedlegg:

- Oversiktskart
- Standardisert festekontrakt fastsatt av Statens kartverk



Arealer Lundeå
Med förbehåll om fel i kartgrunder
01.03.2019
Målestok 1:3000
Forsund kommun



ms. 10. 10.