

OPSJONSAVTALE

Denne opsjonsavtalen («**Opsjonsavtalen**») er inngått den 04.04 2025 mellom:

1. Farsund kommune, org. nr. 964 083 266 («**Bortfester**»), og
2. Gen2 Energy AS, org. nr. 922 713 146 («**Fester**»),

i fellesskap også benevnt «**Partene**».

1 BAKGRUNN

Bortfester eier eiendommen gnr. 6, bnr. 266 i Farsund kommune («**Eiendommen**»). Eiendommen er per dags dato blant annet regulert til byggeområde offentlig havn og havneområde i reguleringsplan for Lundevågen sør – sjørelatert næring - planID 09001 («**Gjeldende Reguleringsplan**»). Eiendommen benyttes i dag til beite.

Formålet med denne avtalen er å gi Fester opsjon på å inngå festeavtale på nærmere angitte vilkår («**Opsjonen**»).

Bortfester intensjon med å bortfeste del av Eiendommen er knyttet til et ønske om å legge til rette for næringsvekst i kommunen.

Fester arbeider med utvikling av produksjon, distribusjon og salg av hydrogen og hydrogenderivater, og ønsker å etablere virksomhet på deler av Eiendommen.

2 EIENDOMMEN

2.1 Om Festetomten

Det arealet som omfattes av Festers opsjon på feste («**Festetomten**») fremgår av vedlegg 1 til denne Opsjonsavtalen og er estimert til å utgjøre ca. 60 mål. Dette er planlagte eiendomsgrenser. Endelig plassering skal avstemmes med forutsetninger i endring av Gjeldende Reguleringsplan som anses påkrevd, jf. punkt 2.2 nedenfor. De endelige grensene og arealet for Festetomten blir fastlagt ved oppmåling i forbindelse med matrikulering.

Festetomten skal være fri for pengeheftelser.

2.2 Regulering og fradeling

Festetomten er per dags dato blant annet regulert til byggeområde offentlig havn og havneområde iht. Gjeldende Reguleringsplan. Partene er innforstått med at området må omreguleres.

Før iverksettingen av planlagte tiltak, skal Fester bekoste arkeologiske utgravninger. (ref. Kommunedelplan Lundevågen med planID 903900). Fester skal iverksette, besørge og bekoste en planprosess for omregulering av Festetomten. Festers planlagte planområde er inntatt på kart i vedlegg 1.

Bortfester skal i nødvendig grad bistå i reguleringsarbeidet, og etter beste evne bidra til at reguleringsplanen dekker Festers formål knyttet til Opsjonsavtalen.

Dersom planmyndighetene krever at planområdet skal omfatte områder utenfor Festetomten, og dette ikke skyldes forhold som knytter seg til Festers utbyggingsplaner, skal Bortfester, som eier av de omkringliggende arealer til Festetomten i industriområdet, være ansvarlig for, og dekke kostnadene ved, planarbeid som knytter seg til disse arealene. Bortfester og Fester skal ved behov inngå en særskilt avtale knyttet til planarbeidet som nærmere fordeler

ansvar og kostnader. Fester er klar over at bortfester ikke kan binde forvaltningsmyndigheten i reguleringssspørsmålet.

Festetomten skal etableres som én sammenhengende festetomt med eget bruksnummer så snart det er gitt beskjed om at opsjonen vil bli utøvd. Bortfester skal besørge fradeling og opprettelse av Festetomten. Fester skal bekoste fradeling og opprettelse av Festetomten.

2.3 Øvrige forutsetninger

Etablering av produksjonsanlegget forutsetter samtykke fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

Dersom Opsjonen utøves er Fester selv ansvarlig for å besørge og bekoste nødvendig infrastruktur (vei, vann, avløp, mv.). Likeledes må Fester opparbeide og bekoste alle arbeider for å gjøre råtomten byggeklar.

3 ETABLERING AV KAI OG FESTERS RETT TIL BRUK AV KAI

Farsund kommune skal beholde eksisterende og ny strandlinje i sitt eie samt en nødvendig buffer som snuareal for vogntog og andre tunge kjøretøy. Fester skal ha rett til å etablere kai og annen nødvendig infrastruktur i forbindelse med produksjonsanlegget på denne eiendommen i tråd med ny reguleringsplan og offentligrettslige krav. Det skal betales havnevederlag (kaivederlag og varevederlag) for bruk av kaaien i henhold til enhver tid gjeldende prisliste.

Det er en forutsetning for Festers planlagte virksomhet på Festetomten at Fester har varig tilgang til offentlig kai. Festers rettighet til kai skal fremgå av egen erklæring om bruk i festetiden som skal tinglyses.

For det tilfellet at Listerhavnene IKS eller Farsund kommune har behov for etablering av et større kaianlegg utover Festers behov skal dette utvikles og bekostes av Listerhavnene IKS/Farsund kommune. En eventuell utvikling av kaianlegg må skje i samarbeid mellom Listerhavnene IKS/Farsund kommune og Fester, og skal ikke medføre ytterligere kostnader for Fester eller vesentlige forsinkelser eller avbrudd i Festers drift. Kaianlegget må videre etableres og brukes i samsvar med offentligrettslige krav knyttet til Festers virksomhet, herunder eventuelle retningslinjer og pålegg fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Listerhavnene IKS/Farsund kommune vil etter etablering være ansvarlig for drift og vedlikehold av kaianlegget.

For det tilfellet at det etableres et større kaianlegg av Listerhavnene IKS/Farsund kommune skal det etter nærmere avtale etableres rutiner knyttet til frister for å melde inn behov, vederlag for bruk og eventuelt for hvor lang tid det kan legges beslag på kaifronten.

4 OPSJONEN

4.1 Varighet og forlengelse

Opsjonen løper fra formannskapetets godkjenning av denne opsjonsavtalen og i 5 år («Opsjonsperioden»).

Fester har rett til å forlenge Opsjonsperioden med inntil 12 måneder, forutsatt at Fester på tidspunktet for forlengelse kan dokumentere at ett av følgende forhold er oppfylt:

- (i) Fester har sendt søknad om byggetillatelse for oppføring av bygningsmasse på Festetomten til Farsund kommune
- (ii) Fester har utarbeidet nødvendig dokumentasjon og sendt søknad om anleggskonsesjon for nettilknytning til Festetomten

Fester har rett å forlenge Opsjonsperioden ytterligere dersom det har kommet innsigelser mot reguleringsplanen. I et slikt tilfelle skal Opsjonsperioden utvides med den tiden som har gått mellom første gangs behandling og endelig godkjenning av reguleringsplanen, men likevel ikke lenger enn 12 måneder fra dato for første gangs behandling.

Dersom Fester ønsker å benytte sin rett til forlengelse, skal dette meddeles skriftlig til Bortfester senest en måned før utløpet av Opsjonsperioden.

For det tilfellet at eksterne prosesser utenfor Festers kontroll tar lenger tid enn normalt og dette medfører et behov for forlengelse av Opsjonsperioden for Fester, skal Partene lojalt bli enige om en slik forlengelse. En eventuell

forlengelse skal i et slikt tilfelle avtales skriftlig og skal ta utgangspunkt i tidsbruken utenfor normalen for den/de eksterne prosessene dette gjelder.

4.2 Opsjonspremie

I opsjonsperioden og frem til festekontrakt er inngått betaler Fester i opsjonspremie kr 100 000 pr år forskuddsvis («**Opsjonspremien**»). Opsjonspremien indeksreguleres ikke.

Dersom Fester ikke utløser opsjonen skal alle nødvendige dokumenterte eksterne kostnader knyttet til arkeologiske utgravinger som Fester pådrar seg iht. punkt 2.2 over, og som dermed tilfører Festetomten verdi, gå til fratrekk fra Opsjonspremien og eventuelt avregnes mot tidligere innbetalte beløp. Dersom kostnadene ved arkeologiske utgravinger overstiger den totale Opsjonspremien skal dette likevel ikke medføre noen betalingsforpliktelse fra Bortfester til Fester.

4.3 Utøvelse av Opsjonen

Fester kan utøve Opsjonen på det tidspunkt Fester ønsker innenfor Opsjonsperioden.

Ved utøvelse av Opsjonen skal Partene inngå en festekontrakt, som skal være satt opp på standardisert skjema for tinglysing ("**Festekontrakten**").

Ved utøvelse av Opsjonen skal Bortfester matrikulere Festetomten snarest etter endelig godkjenning av reguleringsplanen, og Bortfester og Fester skal inngå en festekontrakt for feste av Festetomten basert på vilkårene inntatt i punkt 5 under. Festekontrakten skal tinglyses.

Inngåelse av festekontrakten skal skje uten ugrunnet opphold etter at Fester har tiltrådt Opsjonen.

4.4 Opphør av Opsjonsavtalen

Opsjonsavtalen løper til den sies opp av Fester, men uansett ikke lenger enn Opsjonsperioden. Oppsigelse av Opsjonsavtalen skal være skriftlig, og har virkning fra og med første dag i måneden etter at oppsigelsen fant sted.

Dersom Opsjonen ikke utøves kan ingen av Partene gjøre krav gjeldende overfor den annen part, med unntak av eventuell skyldig Opsjonspremie og forhold beskrevet i punkt 4.2.

5 OM FESTE KONTRAKTEN

Partene er enige om at følgende hovedvilkår skal inntas i Festekontrakten:

5.1 Festeavgift

Festeavgiften skal beregnes basert på faktisk oppmålt areal x kr 160 (takst) pr. kvm. x avkastningskrav for Bortfester på 4,2 % per år. Festeavgiften er estimert til NOK 403 200,- det første året, og reguleres deretter iht. punkt om regulering av festeavgift.

5.2 Regulering av festeavtalen

Festeavgiften reguleres hvert år i samsvar med KPI totalindeks, med basisindeks mars 2025. Regulering gjøres uten behov for forutgående krav eller varsel fra Bortfester.

5.3 Festetid

Festekontrakten gjelder fra dato for Festekontrakten og i 60 år.

Fester har rett til å forlenge festetiden med ytterligere 40 år på samme vilkår som Festekontrakten. Krav om forlengelse må fremsettes skriftlig innen 1 år før festetidens utløp.

5.4 Oppsigelsesrett

Fester kan i festetiden si opp Festekontrakten med 24 måneders forutgående skriftlig varsel.

Bortfester har rett til å si opp Festekontrakten dersom byggearbeider på Festetomten ikke er satt i gang innen 12 måneder etter at Festekontrakten er inngått. Denne oppsigelsesretten gjelder likevel ikke så lenge byggestart er planlagt av Fester, men faktisk oppstart avventer offentlige tillatelser (konsesjoner, IG, etc.) eller er avhengig av tredjeparter som f.eks. netteier, og dette ikke skyldes Festers forhold. Hensetting av gjenstander eller gods regnes ikke som byggestart. Denne retten bortfaller om den ikke er utøvd på det tidspunktet byggearbeidene igangsettes.

Bortfester har óg rett til å si opp Festekontrakten ved vesentlig mislighold fra Fester.

5.5 Overføring av festeretten

Festeretten kan ikke overdras uten Bortfesters samtykke. Bortfester kan ikke nekte overdragelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes også næringspolitiske hensyn.

Festeretten kan fritt overdras til selskaper i Festers konsern med virksomhetsområde i henhold til pkt. 1 fjerde avsnitt. Det presiseres at overdragelse av aksjer, fisjon/fusjoner, kapitalutvidelse mv. i Fester skal ikke utløse noe krav til samtykke.

5.6 Innløsning av festeretten

Fester kan ikke kreve Festetomten innløst.

5.7 Avvikling / Festers oppsigelse av Festekontrakten

Med hensyn til avvikling av festeforholdet kommer tomtfesteloven §§ 39 - 41 til anvendelse.

5.8 Overtagelse

Festetomten overtas «som den er». På overtagelsestidspunktet skal Fester og Bortfester gjennomføre en felles befaring av Eiendommen. Fester kan bare nekte å overta Festetomten dersom det på overtagelsestidspunktet er forhold ved Eiendommen som hindrer den tiltenkte bruk.

Fester er kjent med grunnforholdene på Eiendommen. Forhold ved grunnen, herunder eventuell forurensning kan ikke påberopes som mangel. For øvrig gjelder tomtfestelovens bestemmelser om mangler og mangelsbeføyelser.

5.9 Tomtefesteloven

Tomtefestelovens utfyllende bestemmelser får anvendelse, likevel slik at det er reguleringen i Festeavtalen som gjelder i de tilfeller Festeavtalen har andre bestemmelser enn det som følger av tomtefestelovens fravelige regler.

5.10 Tinglysing

Festekontrakten skal tinglyses. Fester bærer omkostningene ved slik tinglysing.

6 BORTFESTERS RÅDIGHET OVER FESTETOMTEN

Fra tidspunktet for denne Opsjonsavtalen og frem til Opsjonen eventuelt utøves eller bortfaller, kan Bortfester ikke inngå avtaler med andre om salg, utleie eller bortfeste av Festetomten. Bortfester kan likevel fortsette med utleie av Festetomten til beiteformål og normal skjøtsel frem til festeavtalen er inngått eller Opsjonsavtalen er bortfalt uten at festeavtale er inngått. Bortfester kan videre ikke inngå avtaler med andre om øvrige deler av Eiendommen som kan utgjøre del av Festetomten frem til det gjennom reguleringsprosessen er avklart hvilke grenser som vil gjelde for Festetomten.

Ved signering av Opsjonsavtalen skal Bortfester utstede en fullmakt som gir Fester rett til å forestå regulering knyttet til Festetomten, og rett til å igangsette de fysiske undersøkelser på Festetomten som eventuelt er nødvendig i reguleringsarbeidet. Bortfester skal videre gi eventuelle samtykker eller bekreftelser som er påkrevet for Fester for å gjennomføre reguleringsarbeidet som forutsatt.

7 OVERDRAGELSESFORBUD

Opsjonsavtalen gjelder mellom Opsjonsavtalens Parter. Fester har ikke rett til å overdra Opsjonsavtalen til andre, med unntak av andre selskaper i Festers konsern som har samme virksomhetsområde som fester jf. pkt. 1 fjerde avsnitt. Denne bestemmelsen er ikke til hinder for at Fester kan fusjonere, fisjonere eller gjøre andre selskapsmessige omorganiseringer.

8 VEDLEGG

Som vedlegg til denne avtalen følger:

1. Kart over Eiendommen, Festetomtens landareal, reguleringsområde og logistikkområde

9 SIGNATUR

Signatur for Bortfester skjer etter godkjenning av formannskapet i Farsund kommune. Signatur for Fester skjer etter godkjenning av styret i Fester og før behandling av opsjonsavtalen i formannskapet.

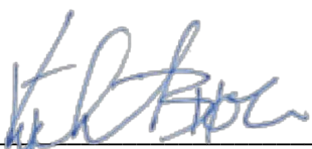
** * * Signaturside følger * * **

04.04 2025

For Farsund kommune:

Ingrid Merethe Williamsen
Ordfører

For Gen2 Energy AS:



Kjetil Bøhn
Daglig leder