

Opsjonsavtale

mellom

Tvedestrand Kommune, org.nr 964 965 781 som opsjongiver
Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand.

og

Movikheien AS, org nr 920 249 108 som opsjonshaver
Siaveien 31, 4916 Borøy

vedrørende salg av eiendom, gnr. 75 bnr. 287 i Tvedestrand kommune, kommune nr. 4213.

1 Partene og eiendommen

- 1.1 Tvedestrand kommune, org.nr. 964 965 781 (**Opsjongiver**) eier eiendom, gnr. 75, bnr. 287 i Tvedestrand kommune, kommune nr. 4213 (**Eiendommen**).
- 1.2 Opsjongiver og Movikheien AS, org.nr. 920 249 108 (**Opsjonshaver**) (**samlet Partene**) er enige om at Opsjonshaver, eller annet selskap utpekt av Opsjonshaver i henhold til punkt 7 nedenfor skal ha rett til å avtale kjøp av Eiendommen på de vilkår som følger av denne avtalen.

2 Bakgrunn og formål

- 2.1 Eiendommen har tidligere vært forsøkt omregulert til fritidsbebyggelse, men på grunn av utfordringer knyttet til adkomst til Eiendommen, har planene stoppet opp. Movikheien AS eier naboeiendommen (gnr. 75, bnr. 376) som er regulert til fritidsbebyggelse, og ønsker å jobbe videre med reguleringsplanforslaget for Eiendommen, slik at naboeiendommen og Eiendommen kan utvikles i fellesskap, og på den måten løse adkomsten til Eiendommen over naboeiendommen. Partene er derfor enige om at Movikheien AS skal få en opsjon til å kjøpe Eiendommen dersom den blir omregulert til fritidsbebyggelse.
- 2.2 Hovedformålet med avtalen er å legge til rette for utvikling av Eiendommen, og å sikre Opsjonshaver rett til å kjøpe Eiendommen på de vilkår som følger av denne avtalen.

3 Opsjonen og opsjonsperioden

- 3.1 Opsjonshaver har i 5 år fra kommunestyret godkjenner denne avtalen se punkt 14 (**Opsjonsperioden**) rett til å kjøpe Eiendommen på de vilkår som følger av denne avtalen (**Opsjonen**). Opsjonen kan kun utøves etter at Eiendommen er endelig omregulert til fritidsbebyggelse.

- 3.2** Dersom Opsjonshaver vil benytte seg av Opsjonen, skal Opsjonshaver gi Opsjongiver skriftlig melding om at Opsjonen utøves. Meldingen må være kommet frem til Opsjongiver innen utløpet av Opsjonsperioden.
- 3.3** Opsjonshaver gis i Opsjonsperioden nødvendig tilgang til Eiendommen for å kunne søke om omregulering, gjennomføre befarings og grunnundersøkelser. Dersom det er nødvendig med inngrep i grunnen, for eksempel ved prøvetaking, boring mv., skal Opsjonshaver be om tillatelse fra Opsjongiver før slike inngrep gjøres. Nektelse krever saklig grunn. Dersom undersøkelsene forringer Eiendommen, skal Opsjonshaver besørge og bekoste å sette Eiendommen tilbake i den stand den var i.
- 3.4** Etter utløp av Opsjonsperioden står Opsjongiver fritt til å selge Eiendommen på det åpne marked, uten å kunne belastes for noen form for kostnader Opsjonshaver har pådratt seg under Opsjonsperioden.

4 Opsjonspremien

- 4.1** Opsjonshaver skal betale en opsjonspremie på NOK 300 000 (**Opsjonspremien**). Opsjonspremien forfaller til betaling to uker etter at kommunestyret har godkjent avtalen se punkt 14. Opsjonspremien refunderes ikke dersom Opsjonshaver ikke utøver Opsjonen.

5 Kjøpekontrakt og kjøpesum for Eiendommen

- 5.1** Dersom Opsjonshaver velger å utøve Opsjonen i Opsjonsperioden, skal Opsjongiver bidra til at det inngås kjøpekontrakt på markedsmessige vilkår, slik at Eiendommen selges til Opsjonshaver for kjøpesummen uten unødig opphold. Utgangspunkt for kjøpekontrakt skal tas i den nyeste versjonen av meglersstandarden for kjøp av eiendom.
- 5.2** Dersom Opsjonshaver utøver Opsjonen, skal Opsjonshaver i tillegg til Opsjonspremien betale NOK 270 000 pr regulerte tomt til fritidsbebyggelse (**Tomteprisen**), slik disse fremgår av sist vedtatte reguleringsplan på tidspunktet for utøvelsen av Opsjonen.
- 5.3** Dersom reguleringsplanen endres etter søknad/begjæring om endring fra Opsjonshaver innen fem år etter at Opsjonshaver har overtatt Eiendommen, slik at det åpnes for flere regulerte tomter til fritidsbebyggelse enn det Opsjonshaver har betalt for, skal Opsjonshaver betale Tomteprisen per nye regulerte tomt (**Tilleggsbetalingen**). Tilleggsbetalingen indeksjusteres i tråd med avsnittet nedenfor frem til betaling skjer. Tilleggsbetalingen forfaller 14 dager etter at endret plan/ny plan er endelig vedtatt for Eiendommen.
- 5.4** Tomteprisen indeksreguleres fra signeringsdato og frem til Opsjonen utøves fullt ut i tråd med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Reguleringen baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks (signeringsdato i Opsjonsavtalen) til sist kjente indeks på reguleringstidspunktet.
- 5.5** Overtakelse og oppgjør av Eiendommen skal finne sted 14 dager etter at Opsjonshaver har utøvd Opsjonen.

- 5.6** Opsjonshaver skal videre dekke alle kostnader ifm. overdragelsen av Eiendommen, inkl. dokumentavgift, tinglysningsgebyrer mv.
- 5.7** Øvrige vilkår knyttet til eventuelt kjøp av Eiendommen vil fremkomme i kjøpekontrakt og oppgjørsavtale som skal utarbeides dersom Opsjonen utøves.

6 Oppgjør

Opsjonspremie og kjøpesum skal i sin helhet gjøres opp med Tvedestrand Vekst AS, Orgnr.: 963863969, til kontonummer 7314.09.53552. Et heleid selskap av Tvedestrand Kommune.

7 Utløp av Opsjonsperioden

- 7.1** Dersom Opsjonshaver ikke utøver Opsjonen innenfor Opsjonsperioden, kan ingen av Partene rette krav om kostnadsdekning eller annet mot den annen part.
- 7.2** Dersom Opsjonshaver ikke utøver Opsjonen innenfor Opsjonsperioden og Eiendommen er omregulert, gir det ingen rettigheter til Opsjongsgiver til å benytte Opsjonshavers eiendom, gnr. 75 bnr. 376 og gnr. 76 bnr. 86.
- 7.3** Opsjongsgiver kan, mot å betale dokumentert faktisk kostnad, få tilgang til alt materiale (arbeid med reguleringsforslag, grunnundersøkelser, rapporter mv.) som gjelder Eiendommen utarbeidet av Opsjonshaver eller andre Opsjonshaver har engasjert dersom Opsjonshaver ikke utøver Opsjonen.

8 Opsjongsgivers garantier

Opsjongsgiver garanterer det følgende overfor Opsjonshaver ved signering av denne avtalen og ved starten av Opsjonsperioden, med mindre noe annet fremgår av garantiene nedenfor:

- a) Opsjongsgiver har opplyst Opsjonshaver om de omstendighetene vedrørende eiendommen som Opsjongsgiver kjenner til ved signering av denne avtalen, og som Opsjonshaver har grunn til å regne med å få.
- b) De opplysninger vedrørende omstendigheter ved Eiendommen som Opsjonshaver har mottatt fra Opsjongsgivers side før signering av denne avtalen, er korrekte så langt Opsjongsgiver kjenner til. Det er informert om status i møte 21. 05. 2024 sammen med kommuneadministrasjon der informasjon om dagens status for Eiendommen, samt belyst muligheter uten lovnader. Ellers oppfordres Opsjonshaver til å sette seg inn i gjeldende informasjon bl.a på kommunens karttjeneste som viser arealformål, reguleringsstatus og funn som gir eiendommen begrensninger.
- c) At Opsjongsgiver eier eiendommen.
- d) Ved signering av denne avtalen foreligger det ikke skriftlig pålegg mv fra offentlige myndigheter som gjelder eiendommen og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.

9 Overdragelse av Opsjonen

- 9.1** Opsjonshaver kan overdra rettighetene etter denne avtale til andre, slik at et annet selskap utpekt av Opsjonshaver kan utøve Opsjonen. Før slik overdragelse finner sted skal Opsjongiver skriftlig varsles, og Opsjongiver kan nekte overdragelsen dersom det foreligger saklig grunn. Som overdragelse regnes også at en person som har bestemmende innflytelse over Opsjonshaver mister denne innflytelsen eller at en ny person får bestemmende innflytelse (fusjon og fisjon er også omfattet) iht. aksjelovens regler.

10 Rett til erstatning og begrensninger i Opsjongivers ansvar

- 10.1** Opsjonshaver kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 8 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de skriftlige opplysningene som opsjonshaver har mottatt fra Opsjongivers side før signering av denne avtalen.

11 Meddelelser

Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per brev eller e-post til følgende adresser:

For opsjongiver: Ole Christian Gliddi, oc@gliddi.no

For opsjonshaver: Aase M. Larsen, aase.larsen@dalro.no

12 Lovvalg og tvisteløsning

- 12.1** Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.
- 12.2** Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med Agder tingrett, rettssted Arendal som eksklusivt vernetting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

13 Vedlegg

Vedlagt følger:

- (a) Grunnboksutskrift for eiendommen
- (b) Firmaattest for partene
- (c) Kart over oldtidsfunn, datert 1. juni 2026
- (d) Kart over verneområde (planter), datert 1. juni 2026

14 Underskrift

Denne avtalen er i dag underskrevet i to eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Avtalen blir først bindende ved Tvedestrand kommunestyres godkjenning.

1. juni 2026

For Tvedestrand kommune v/Tvedestrand Vekst AS

for Movikheien AS

Ole Christian Gliddi og Jarle Bjørn Hanken

Aase Marie Larsen

Kommune: 4213 TVEDESTRAND

Gnr: 75 Bnr: 287

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/378926-1/200

18.05.2011

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

TVEDESTRAND KOMMUNE

ORG.NR: 964 965 781

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1989/673-2/35

14.02.1989

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

RETTIGHETSHAVER: KNR:4213 GNR:75 BNR:180

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1973/3238-1/35

17.10.1973

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4213 GNR:75

BNR:33

2020/612813-1/200

01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:0914 GNR:75 BNR:287

2020/2830035-1/200

05.08.2020 10.07

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4213 GNR:75

BNR:374

ELEKTRONISK INNSENDT

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Firmaattest

Organisasjonsnr: 920 249 108
Navn/foretaksnavn: MOVIKHEIEN AS
Forretningsadresse: Siaveien 31
4916 BORØY

Brønnøysundregistrene
01.06.2026



Organisasjonsnummer: 920 249 108

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 04.01.2018

Registrert i
Foretaksregisteret: 17.01.2018

Foretaksnavn: MOVIKHEIEN AS

Forretningsadresse: Siaveien 31
4916 BORØY

Kommune: 4213 TVEDESTRAND

Land: Norge

Aksjekapital NOK: 2 000 000,00

Daglig leder: Aase Marie Larsen

Styre:
Styrets leder: Aase Marie Larsen
Siaveien 31
4916 BORØY

Styremedlem: Thor Bjarne Skandsen

Signatur: To styremedlemmer i fellesskap.
Styrets leder alene.

Revisor: Godkjent revisjonsforetak
Organisasjonsnummer 980 211 282
DELOITTE AS
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO

Regnskapsfører: Godkjent regnskapsforetak
Organisasjonsnummer 990 945 748
SPAREBANK 1 SØR-NORGE
FORRETNINGSPARTNER AS
Christen Tranes gate 35
4007 STAVANGER

Vedtektsfestet formål: Eie, leie og utleie av fast
eiendom, samt eie av aksjer og
annen form for deltakelse i andre
selskaper og alt som hermed er
forbundet.



Firmaattest

Organisasjonsnr: 963 863 969
Navn/foretaksnavn: TVEDESTRAND VEKST AS
Forretningsadresse: Tvedestrand Kommune
4900 TVEDESTRAND

Brønnøysundregistrene
01.06.2026



Organisasjonsnummer: 963 863 969

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 27.04.1977

Registrert i
Foretaksregisteret: 07.05.1992

Foretaksnavn: TVEDESTRAND VEKST AS

Forretningsadresse: Tvedestrand Kommune
4900 TVEDESTRAND

Kommune: 4213 TVEDESTRAND

Land: Norge

Aksjekapital NOK: 5 290 000,00

Styre:
Styrets leder: Ole Christian Gliddi
Gliddiveien 30
4905 TVEDESTRAND

Styremedlem: Andreas Grimslund
Marie Christine Thorstensen
Jarle Bjørn Hanken
Morten Lindvik

Signatur: To styremedlemmer i fellesskap.

Revisor: Godkjent revisjonsforetak
Organisasjonsnummer 981 497 023
AGDER-TEAM REVISJON AS
Teknologiveien 9
4846 ARENDAL

Regnskapsfører: Godkjent regnskapsforetak
Organisasjonsnummer 980 383 458
TVEDESTRAND REGNSKAPSBYRÅ AS
Industriveien 15
4900 TVEDESTRAND

Vedtektsfestet formål: Alene eller i samarbeid med andre å erverve arealer, utvikle boligtomter, næringsarealer, industribygg og foreta annen tilrettelegging som fremmer næringsutvikling og bosetting i Tvedestrand kommune. Selskapet skal levere tjenester og kapital til nye og eksisterende lokale, private og kommunale virksomheter, slik at de kan oppnå forretningsmessig suksess og får bedret sine muligheter til å opprettholde/skape arbeidsplasser.

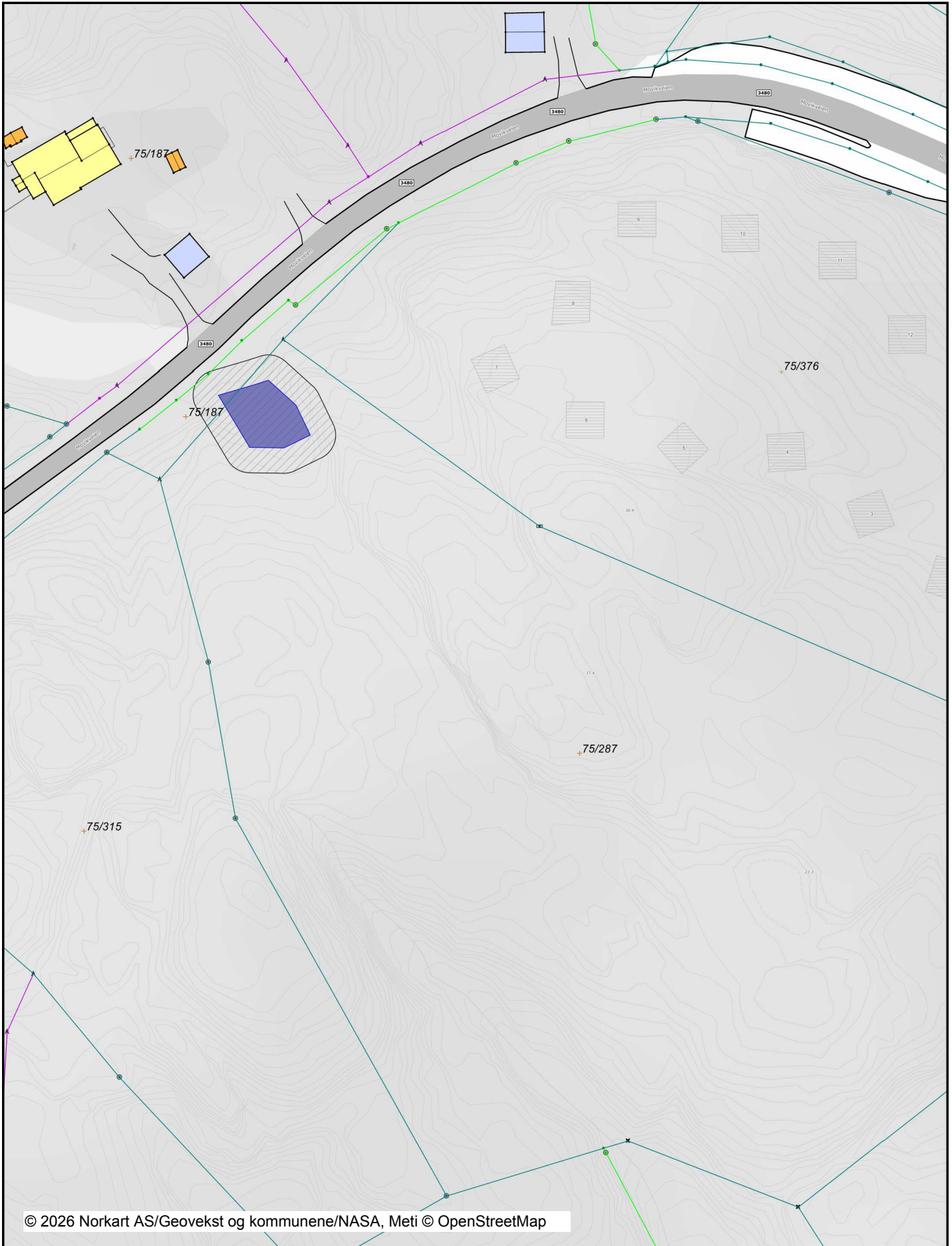


Automatisk fredet kulturminne

Dato: 01.06.2026

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



Penneo Dokumentnøkkel: IKGZ-XR13X-JHMS-8ZMYD-CPOZ1-ZH2IY




Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 200 cm

VEG

-  Annet vegareal
-  Parkeringsplass kant
-  Vegdekkekant

Matrikkel Bygning

-  Abc Bygning, Boligbygg
-  Abc Bygning, Andre bygg
-  Bygning ikke registrert i Matrikkelen

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Taksprang
-  Mønelinje

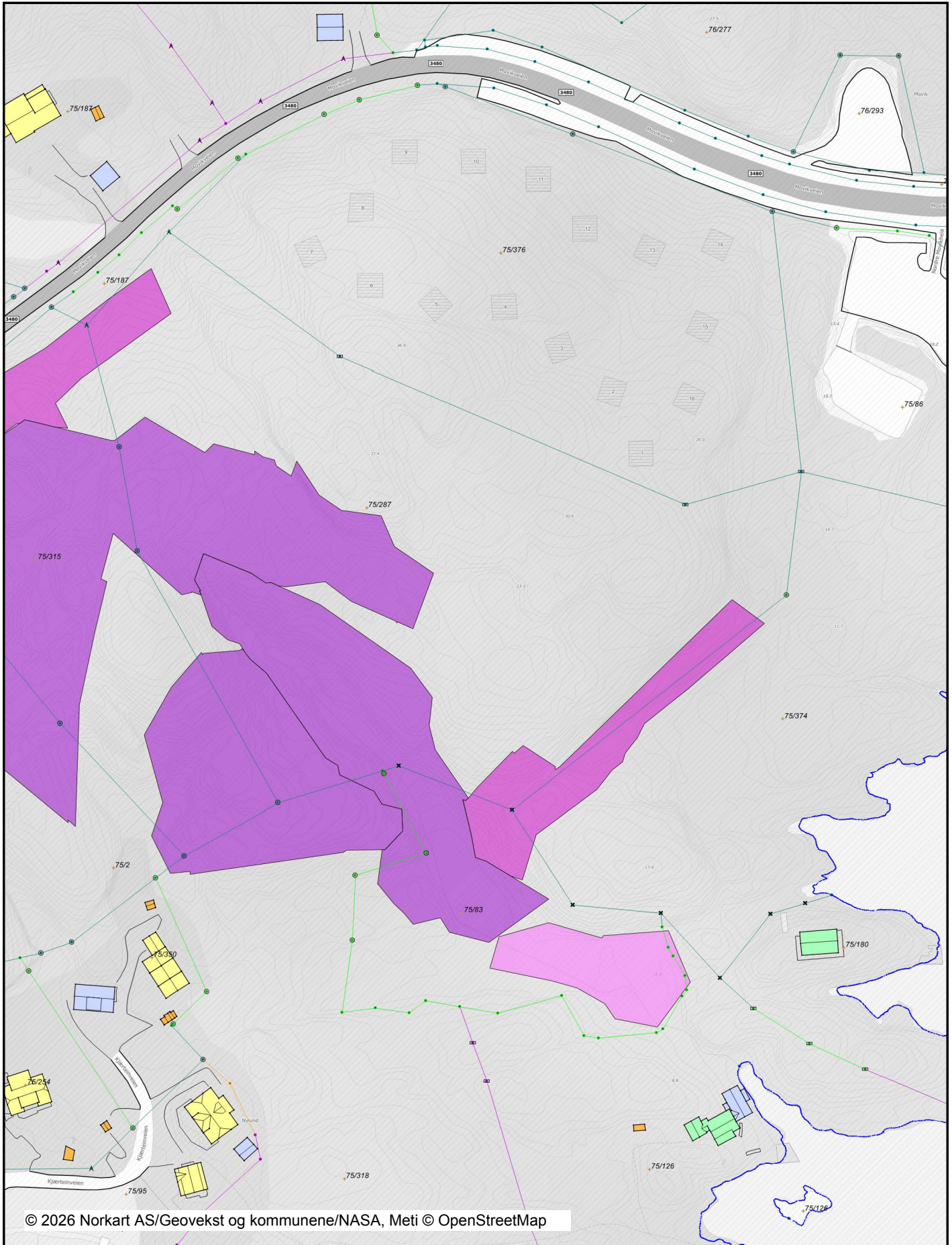


Naturtyper

Dato: 01.06.2026

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N



Penneo Dokumentnøkkel: IKGpz-XR13X-JHMBS-8ZMYD-CPOZ1-ZH2IY

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Hjelpelinje vannkant
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense ≥ 500 cm




VEG

-  Annet vegareal
-  Parkeringsplass kant
-  Vegdekkkant

Matrikkel Bygning

-  Abc Bygning, Boligbygg
-  Abc Bygning, Fritidsbygg
-  Abc Bygning, Andre bygg
-  Bygning ikke registrert i Matrikkelen

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Jarle Bjørn Hanken

Underskriver

På vegne av: Tvedestrand Vekst AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-161846

IP: 79.161.xxx.xxx

2026-06-01 12:40:18 UTC



QES



Aase Marie Larsen

Underskriver

På vegne av: Movikheien AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1073726

IP: 79.161.xxx.xxx

2026-06-01 12:43:41 UTC



QES



Ole Christian Gliddi

Underskriver

På vegne av: Tvedestrand Vekst AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-87761

IP: 85.19.xxx.xxx

2026-06-01 12:56:47 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: IKGpz-XR13X-JHMBS-8ZMYD-CPOZ1-ZH2IY

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.