

# **OPSJONSAVTALE**

**mellom**

Hordaland fylkeskommune

**og**

XX

## OPSJONSAVTALE

Denne avtale ("**Opsjonsavtalen**") er inngått [•].[•].2018 mellom:

(1) Hordaland fylkeskommune, org nr 938 626 367 ("**Selger**") og

(2) [•], org nr [•] ("**Kjøper**")

i fellesskap betegnet "**Partene**".

### 1 INNLEDNING

Selger er eier av eiendommene gnr 4 bnr 1, 25 og 63 i Meland kommune, med påstående bygninger og anlegg ("**Eiendommen**"). Eiendommen er nærmere omtalt og beskrevet i rapport fra Fana Sparebank Næringsmegling datert 04.09.2017, inntatt som vedlegg 1.

Kjøper ønsker å regulere Eiendommen, hovedsakelig til boligformål, med sikte på å kunne realisere et større utbyggingsprosjekt på Eiendommen ("**Prosjektet**").

Kjøper ønsker derfor å sikre seg opsjon – rett, men ikke plikt – til å kjøpe Eiendommen fra Selger.

### 2 OPSJON

#### 2.1 Kjøpers rett til erverv av Eiendommen

Ved dette gis Kjøper en rett, men ikke plikt, til å kjøpe Eiendommen fra Selger ("**Opsjonen**") for et vederlag fastsatt i henhold til 4 nedenfor.

#### 2.2 Kjøpers rettigheter og plikter i opsjonsperioden

I opsjonsperioden skal Kjøper ha rett og plikt til å arbeide for å regulere Eiendommen, med sikte på fremtidig utbygging og salg etter at Opsjonen eventuelt er gjort gjeldende av Kjøper.

Kjøper plikter for egen regning å sette i gang arbeidet med slik planlagt regulering så snart som mulig og drive frem prosessen på beste og raskeste mulige måte med sikte på å oppnå en så optimal regulering av Eiendommen som mulig, herunder med høyest/best mulig utnyttingsgrad/tomteutnyttelse.

Kjøper skal holde Selger orientert om reguleringsprosessen, herunder gjennom både møter og skriftlige redegjørelser.

#### 2.3 Vilkår for at Opsjonen kan gjøres gjeldende

Det er en forutsetning for at Opsjonen kan gjøres gjeldende, og derved at Kjøper kan bli eier av Eiendommen, at Kjøper har lyktes med å få på plass en eller flere endelige godkjente reguleringsplan(er) på Eiendommen som samlet tillater utbygging av minimum 7.500 kvm BRA ihht NS 3940:2012 punkt 5.3.5.

#### 2.4 Opsjonsperiode

##### 2.4.1 Fast opsjonsperiode på inntil 6 år

Opsjonen har en varighet på 6 år, regnet fra og med dato for inngåelse Opsjonsavtalen, slik at Opsjonen gjelder frem til og med [•].[•].2024.

## 2.4.2 *Kjøpers rett til å forlenge opsjonsperioden med inntil 4 år*

Dersom Kjøper har gjort det som med rimelighet kan kreves for å oppnå godkjent reguleringsplan, men det ikke foreligger en endelig godkjent reguleringsplan innen utløpet av opsjonsfristen, har Kjøper, mot å betale en økt opsjonspremie til Selger i samsvar med punkt 2.5.2, rett til å forlenge opsjonsperioden med inntil 4 nye år frem til [•].[•].2028. Slik forlengelse av opsjonsperioden skjer med 1 år om gangen (inntil 4 ganger) iht skriftlig melding fra Kjøper til Selger senest 1 måned før utløp av den dagjeldende opsjonsperiode.

## 2.4.3 *Tiltredelse av Opsjonen*

Opsjonen tiltres ved at Kjøper gir Selger skriftlig melding om at Kjøper gjør gjeldende sin rett til å erverve Eiendommen i kraft av nærværende Opsjonsavtale. E-post regnes i denne sammenheng som skriftlig. Slik melding om tiltredelse kan først fremsettes etter at reguleringsvilkåret i punkt 2.3 er oppfylt. Opsjonen må tiltres senest innen 6 måneder etter at det foreligger endelig godkjent reguleringsplan som oppfyller reguleringsvilkåret i punkt 2.3. Overtakelse av Eiendommen skal skje innen 3 måneder etter tiltredelse av Opsjonen.

## 2.4.4 *Bortfall av Opsjonen*

Dersom Opsjonen ikke gjøres gjeldende innen fastsatte frister etter dette punkt 2.4 bortfaller Kjøpers rett til å kjøpe Eiendommen.

## **2.5 Opsjonspremie**

### 2.5.1 *Opsjonsperioden på 6 år*

Som vederlag for erverv av Opsjonen skal Kjøper betale Selger en opsjonspremie stor kr 3 000 000. Opsjonspremien forfaller til betaling 30 dager etter signering av Opsjonsavtalen.

### 2.5.2 *Eventuell utvidet opsjonsperiode på 4 år*

Som vederlag for eventuell utvidet opsjonsperiode etter punkt 2.4.2 skal Kjøper betale Selger en ytterligere opsjonspremie stor kr 400 000 for hvert års forlengelse (inntil NOK 1.600.000). Tillegget forfaller til betaling 30 dager etter Kjøper har sendt melding om forlengelse av opsjonsperioden til Selger.

### 2.5.3 *Nærmere om opsjonspremien*

Opsjonspremien beholdes av Selger selv om Kjøper skulle velge ikke å utøve opsjonen, evt at vilkåret etter punkt 2.3 for å benytte Opsjonen ikke oppfylles.

Selger vil uavkortet benytte opsjonspremien til rehabilitering og vedlikehold av Eiendommen i opsjonsperioden. Indirekte vil således betalt opsjonspremie kunne komme Kjøper til gode dersom Opsjonen benyttes.

## **3 KJØPESUM FOR EIENDOMMEN OG FREMTIDIG TILLEGGSVEDERLAG**

### **3.1 Kjøpesum ved overtakelse**

Dersom Opsjonen gjøres gjeldende skal kjøpesummen for Eiendommen være kr 10 300 000 ("**Kjøpesummen**"), justert for endringen i konsumprisindeksen KPI fra signering av Opsjonsavtalen til Opsjonen gjøres gjeldende. Kjøpesummen betales ved overtakelse av Eiendommen.

I tillegg skal Kjøper betale dokumentavgift og tinglysingsgebyr for skjøtet og eventuelle pantedokumenter til Kjøpers långiver.

## 3.2 Betaling av tilleggsvederlag

I tillegg til Kjøpesummen skal Selger motta et fremtidig tilleggsvederlag ("**Tilleggsvederlaget**") hensyntatt Selgers mulighet for utbygging og salg i årene etter overtakelse.

Størrelsen på, forfallstidspunkt, mv, på Tilleggsvederlaget er nærmere regulert i punkt 13 i Kjøpekontrakten Partene skal inngå ved Kjøpers tiltredelse av Opsjonen, jfr punkt 4 nedenfor.

## 4 KJØPEKONTRAKT

Dersom Opsjonen tiltres av Kjøper innen fastsatt frist, er Partene enige om at Eiendommen skal overdras på de vilkår som følger av fremforhandlet utkast til kjøpekontrakt ("**Kjøpekontrakten**") inntatt som vedlegg 2 til Opsjonsavtalen.

Denne Kjøpekontrakten, med eventuelle omforente fremtidige tilpasninger og oppdateringer, skal inngås gjennom signering av Kjøpekontrakten så snart som mulig etter at Kjøper har tiltrådt Opsjonen i samsvar med Opsjonsavtalen.

\* \* \*

Opsjonsavtalen er utstedt i 2 eksemplarer, hvor Partene har mottatt hvert sitt.

**Hordaland fylkeskommune**

**[Kjøpers navn]**

\_\_\_\_\_  
Rune Haugsdal - Fylkesrådmann

\_\_\_\_\_  
[•]