

OPSJONSAVTALE OM KJØP AV FAST EIENDOM (15.06.2021)

**Avtale om opsjon på kjøp av næringsareal på Matre
gjeld følgjande eigendomar;**

Del av gnr. 52 bnr. 45 i Masfjorden kommune

Del av gnr. 52 bnr. 10 i Masfjorden kommune

Del av gnr. 52 bnr. 11 i Masfjorden Kommune

Gnr. 52 bnr. 46 i Masfjorden Kommune

Gnr. 52 bnr. 49 i Masfjorden Kommune

Denne avtale er inngått mellom:

Masfjorden kommune

org. nr. 945 627 913

**som kontrollerer alle eigendomar nemndt ovanfor
heretter kalt «Opsjonsgjevar»**

og

REGN Campus Matre AS

Org.nr. 926 940 547

heretter kalt «Opsjonshavar»

i fellesskap kalt «Partane».

1. Føremål og bakgrunn

Førmålet med opsjonsavtalen («Opsjonsavtalen») er å sikra REGN Campus Matre AS tilgang til naudsynt tomteareal for etablering av datasenterverksemd på Matre, og i medhald av godkjent reguleringsplan med reguleringsplankart datert 26.05.2020. Totalt areal for slik verksemd gjeld fleire eigendomar med ulike eigarar

Masfjorden kommune ønskjer gjennom opsjonsavtalar med berørte eigarar å sikra og tilretteleggja naudsynt areal for aktuell utbygger av datasenterverksemd.

2. Opsjonsavtalen sin gjenstand

Opsjonshavar vert gjeve ein rett (heretter kalt «Opsjonen») til å kjøpa følgjande eigendomar;

- Del av gnr. 52 bnr. 45 i Masfjorden kommune. Tomta utgjør ca. 7810 m², og er vist på vedlegg 1 i denne opsjonsavtalen.
- Del av gnr. 52 bnr. 10 i Masfjorden kommune. Tomta utgjør ca. 10 683m² og er vist på vedlegg 1 i denne opsjonsavtalen

- Del av gnr. 52 bnr. 11 i Masfjorden kommune Tomta utgjør ca. 2 342m² og er vist på vedlegg 1 i denne opsjonsavtalen
- Gnr. 52 bnr. 46 i Masfjorden kommune Tomta utgjør ca. 1 915m² og er vist på vedlegg 1 i denne opsjonsavtalen
- Gnr. 52 bnr. 49 i Masfjorden kommune Tomta utgjør ca. 1 993m² og er vist på vedlegg 1 i denne opsjonsavtalen

3. Opsjonsperiode

Opsjonen kan utøvast frå datoen for inngåing av Opsjonsavtalen og fram til og med 15.06.2023. Om begge parter er samde om dette, kan Opsjonsavtalen forlengast med inntil 2 år. Skriftleg semje om eventuell forlenging skal være oppnådd innan 15.05.2023.

4. Utøving av opsjonen. Overdraging.

Opsjonen vert utøvd ved at Opsjonshavar sender ei skriftleg melding til Opsjongjevar før opsjonsperioden sitt utløp om at Opsjonen skal utøvast. Opsjonen skal utøvast med reservasjonar skildra i avtalen sitt punkt 7. Ved opsjonsutøvinga pliktar Partane å tiltre vedlagde kjøpekontrakt, jfr. vedlegg 2.

Opsjonshavar kan utøve deler av eigendomane dersom det vert ei trinnvis utbygging. Dette krev at den delvise utbyggingen vert sett på som en pilot for å verifisere datasentertomta sin kvalitet/ form i høve til krav knytta til levering av infrastruktur.

Overdraging av Opsjonsavtalen med tilhøyrande rettar og plikter krev Opsjongjevar sitt skriftlege forhandssamtykke. Opsjongjevar kan ikkje nekta slikt samtykke utan sakleg grunn.

5. Kjøpekontrakt

Snarast og seinast innan fire veker etter at Opsjonen er utøvd, jf. punkt 4, skal Partene ha signert vedlagde kjøpekontraktar (jfr. vedlegg 2).

6. Opsjonshavar sine plikter

Frå signeringa av denne opsjonsavtalen og i løpet av eksklusivetsperioden, slik den er definert i punkt 3 i avtalen, eller inntil transaksjonen har funne stad, før utløpet av eksklusivperioden, skal opsjonshavar betala totalt NOK 8.000 per måned til opsjongjevar som betaling for eksklusivitet (for dei to tomter: gnr. 52 bnr. 49 – NOK 5.000 og gnr. 52 bnr. 46 - NOK 3.000 per måned). Betaling og tilbakebetaling følgjer underliggjande opsjonsavtalar knytta til desse eigendomane.

7. Reservasjonar og vilkår

- a) Gjennomføringa av transaksjonen er underlagt følgjande reservasjonar og vilkår frå opsjonshavar si side: At opsjongjevar har heimelen til og juridisk tryggleik av eigedomnsretten til Eigendomane.
- b) Teknisk tilstand og reguleringsplan: Eigendomane skal vere i ein tilfredsstillande teknisk tilstand, noko som betyr at det er i samsvar med Kjøperen sine krav utan leigeavtaler. Bruken av Eigendomane skal vera i samsvar med gjeldande offentlege krav, reguleringsforskrifter etc. for datasentre sin bruk. Vilkåra og tidspunktet for å innhente offentlege løyver skal ikkje vera uoverkommelege. Det vert forventa at dette skal avklarast i opsjonshaver's due diligence. Ingen juridiske eller faktiske bindingar av nokon art skal finnast på Eigendomane utover det som er fastlagt i reguleringsplanen og i underliggjande opsjonsavtale/ kjøpskontrakt med BKK.
- c) At opsjongjevar er i stand til å sikre naudsynt tilgang til dei naudsynte tomtene på tilfredsstillande vilkår. Det vert vist til at opsjonsavtalen opsjongjevar har med eigar av gnr 52 bnr 46 og eigar av gnr 52 bnr 49 går ut den 31.12.2021. Det vert teke atterhald om forlenging av opsjonsavtalane med desse to eigedomane.
- d) Rett til å ha tilgang til alle tomter via "kommunale / offentlege vegar".
- e) Skriftleg avtale om program for fjerning/flytting av dei 3 bygningane på Eigendommene.
- f) Rett til å legge ned, halde og vedlikehalde infrastruktur gjennom dei resterande tomtene utan nokon form for kompensasjon, samt eit gjerde rundt Eigendommene med ein høgde på ikkje mindre enn 3 meter. Sikre at området kan reingjerast for kontaminering, lagring eller andre faktiske hindringer.
- g) Due Diligence: Gjennomføring av ein tilfredsstillande teknisk, og juridisk due diligence av Eigendommene som på dette tidspunktet vert sett på som relevant av opsjonshavar. Due diligence undersøkinga vil omfatta informasjon/dokumentasjon gjeven av opsjongjevar før denne avtalen. Dersom due diligence etter opsjonshavar si mening avslører tilhøve som endrar forutsetningar for investeringa, og partane ikkje vert samde om prisjusteringar og/eller garantier som opsjonshavarser på som naudsynte, kan opsjonshavar velja å ikkje fullføra transaksjonen. Dersom opsjonshavar etter due diligence har krav på prisreduksjonar, garantier eller andre kontraktsbestemmelser som opsjongjevar ikkje vil godta, skal opsjonshaver ha rett til utan ansvar å trekke seg frå å utføra transaksjonen. Seljar er forplikta til å sikra at opsjonshavar og opsjonshaveren sine rådgjevarar mottek viktig informasjon/dokumentasjon for due diligence undersøkingane, og er

ansvarleg for at due diligence informasjonen og dokumentasjonen vert oversendt/ presentert så rakst som mogeleg (i tide).

- h) At partane er samde og signerer ein endeleg, skriftleg kjøpsavtale knytta til eigendomme, jf. også nedanfor.
- i) At opsjonshaveren sitt styre godkjenner dei endelege kjøpsavtalane før signering. Styret er ikkje forplikta til å gje sin godkjenning.

På opsjongsgjevaren si side er transaksjonen underlagt følgjande reservasjonar:

- a) At partane er samde og signerer endeleg, skriftleg kjøpsavtale, jf. nedanfor i vedlegg 2.
- b) Opsjongsgjevar og opsjonshavar skal vera samde om eit skriftleg program for fjerning/flytting av dei 3 bygningane som er ein del av avtalen.
- c) Opsjongsgjevar skal ha rett til å bruka Eigedommane til byggjeprosessen er i gang. Opsjonshavar pliktar å gje melding minst 10 veker før byggjeprosessen startar opp.
- d) At Opsjongsgjevar sitt styre (les: kommunestyre) godkjenner dei endelege salskontraktar før signering. Kommunestyret er ikkje forplikta til å gje si godkjenning.
- e) At opsjongsgjevar sine opsjonar knytt til gnr 52 bnr 45 og gnr 52 bnr 49 vert forlenga etter 31.12.2021.

8. Opphør av opsjonen

Dersom Opsjonen ikkje vert utøvd innan opsjonsperioden sitt utløp den 15.06.2023, opphører denne Opsjonsavtalen. Dersom Partene vert samde om ei forlenging av Opsjonsperioden i medhald av pkt. 4, opphører Opsjonsavtalen dersom Opsjonen ikkje vert utøvd innan den frist som er avtalt i samband med forlenginga. Ved Opsjonsavtalen sitt opphør kan ingen av Partane rette krav mot den andre parten.

9. Avgrensing av vidaresal

Dersom opsjonshavar sel Eigedommane i løpet av ein periode på 18 månader etter bruk av denne avtalen, skal opsjongsgjevar ha rett å motta 40% av nettofortenesta for slikt vidaresal innan tre veker etter at salet er gjennomført.

10. Gjenkjøpsrett innan 3 år og uråderett om eigedomen ikkje vert nytta i samsvar med føremålet

Masfjorden kommune har rett til å kjøpa alle eigedommane attende til marknadspris (utrekna etter snittet av to uavhengige takstar der begge partane har tinga kvar sin takstmann) om eigedommane ikkje vert tekne i bruk i samsvar med føremålet. Det betyr om det ikkje er etablert og bygd ferdig og teke i bruk eit datasenter på eigedommane innan 3 år etter at kjøpskontrakten er inngått, så skal eigedomane tilbakeførast til Masfjorden kommune om kommunen skriftleg krev dette. Eit slik krav må fremjast innan 12 månader etter at 3- årsfristen er gått ut. Deretter gjeld ikkje retten om gjenkjøp lenger. Dersom likevel

næringsaktiviteten knytt til datasenter på området seinare stoppar opp i lengre tid (meir enn 4 år) pliktar eigar å selja arealet til marknadstakst til kommunen om kommunen krev dette skriftleg. Tilbakeføring av heimelen til eigedomane må gjerast utan ugrunna opphald.

Masfjorden kommune har rett til å etablere ein uråderett som sikrar at det ikkje kan takast opp pant i eigedomen eller etablere langsiktige leieavtaler (3 år eller meir) utan at kommunen først har gjeve sitt skriftlege samtykke. Kommunen kan ikkje nekta slike samtykke om byggjearbeidet knytt til eit datasenter er starta opp

Gjenkjøpsretten og uråderetten knytt til pant og langsiktig leige slik den er definert ovanfor skal tinglysast som eit hefte på eigedomane (salsobjektet).

11. Vedlegg

- Vedlegg 1: Situasjonsplan som viser salsobjektet med fem eigedomar
Vedlegg 2: Kjøpekontrakt mellom Regn Campus Matre AS og Masfjorden kommune

12. Signatur

Denne Opsjonsavtalen vert signert i to eksemplarar, og Partene får kvar sin part.

Sandnes,

Bergen,

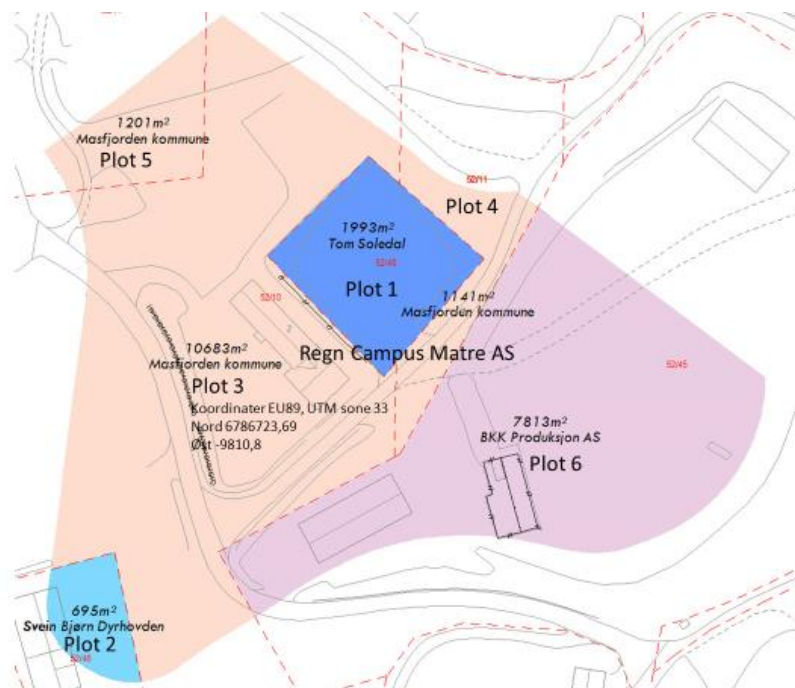
Masfjorden kommune

REGN Campus Matre AS

Karstein Totland
Ordfører

Per Espen Edvardsen
Adm. Direktør

Vedlegg 1: Situasjonsplan som viser Salsobjektet (del av gnr 52 bnr 45, 10, 11, 45 og 49)



Vedlegg 2: Kjøpekontrakt mellom Regn Campus Matre AS og Masfjorden kommune

15.06.2021

Kjøpekontrakt

mellom

Regn Campus Matre AS

som kjøpar

og

Masfjorden kommune

som seljar

om sal av del av eigedommane (salsobjektet):

gnr. 52, bnr. 45

gnr 52 bnr 10

gnr 52 bnr 11,

gnr 52 bnr 46,

gnr 52 bnr 49

i Masfjorden kommune

1. Partar

Denne kjøpekontrakt («**Kjøpekontrakten**») er inngått mellom følgjande partar:

Masfjorden kommune

Adresse: Austfjordvegen 2724, 5981 MASFJORDNES

Organisasjonsnummer: 945 627 913

heretter kalt «**seljar**»,

og

REGN Campus Matre AS

Adresse: Mitdhunheia 20, 5224 Nesttun

Organisasjonsnummer: 926 940 457

Heretter kalt «**kjøpar**»

2. Salgsobjekt

Salgsobjektet er deler av eigedommane gnr. 52/ bnr. 45, bnr 10, bnr 11, bnr 46 og bnr 49 i Masfjorden kommune, med tilhørende rettar og plikter («**Salsobjektet**»). Salgsobjektet er vist på vedlagte situasjonskart, jfr. vedlegg 1 og utgjør ca. 23 521 m2 av eigedommane. Endeleg areal vert fastsett ved frådeling av Salsobjektet. Påståande bygg inngår i Salsobjektet. Salsobjektet skal nyttast til oppføring av datasenter med tilhøyrande verksemd/ aktiviteter.

3. Frådeling av Salsobjektet

Seljar er ansvarleg for å søkja om og gjennomføra frådeling av Salsobjektet frå Seljar sine øvrige eigendomar så snart denne kontrakten er underskriven. Eigedomane vil deretter verta samanføyd til eit bruksnummer.

4. Kjøpesum og andre kostnader

Kjøpesummen for Eigedommane (salsobjektet) inkludert tre (3) bygningar (brannstasjon, administrasjonsbygg og BKK sin lagerbygning) er avtalt til:

NOK 24 400 000 (norskekroner-tjuefiremillionerogfirehundretusen).

Seljar tek ansvaret for kostnader ved frådeling og overdraging av Salsobjektet, herunder frådelingskostnader, dokumentavgift og tinglysingsgebyr.

5. Oppgjør, forfallstidspunkt og tinglysing

Oppgjør av kjøpesummen skal skje ved innbetaling av kjøpesummen til Seljar sin bankkonto nr., merka «Kjøp av deler av gnr. 52, bnr.45, 10, 11, 46 og 49 i Masfjorden kommune» på forfallstidspunktet.

Forfallstidspunktet er avtalt til 14 dager etter at denne Kjøpekontrakten er signert av begge parter. (**«Forfallstidspunktet»**).

Seljar er forpliktet til å skriva ut skøyte over Salsobjektet til Kjøpar så snart Salsobjektet er frådelt og oppretta som eigen matrikkeleining, forutsatt at kjøpesummen er betalt på Forfallstidspunktet.

Ved forsinka betaling svarar Kjøpar for den lovbestemte forsinkingsrenta til seljar.

6. Overtaking

Salsobjektet skal overleverast til og overtakast av Kjøpar når denne Kjøpekontrakten er signert av begge parter og kjøpesummen er innbetalt til Seljar i medhald av pkt. 4. (**«Overtakingstidspunktet»**).

Kjøper har fra Overtagelsestidspunkt ansvaret for utgifter og rett til inntekter knyttet til Salsobjektet. Salsobjektet overtas i den stand det befinner seg på Overtakelsestidspunktet.

Risikoen for Salsobjektet går over på Kjøpar fra Overtakingstidspunktet.

7. Hefter. Andre rettar og plikter.

Salsobjektet vert overdrege fri for pengehefter, men vert overteke av Kjøper med dei rettar og plikter som gjeld for Salsobjektet.

8. Overdraging.

Vidare overdraging av Kjøpekontrakten med tilhøyrande rettar og plikter krev Seljar sin skriftlege forhandssamtykke. Seljar kan ikkje nekta slikt samtykke utan sakleg grunn.

9. Særlege avtalereglar

Kjøpar forplikter seg til å disponere Salsobjektet på ein slik måte at bruk av Salsobjektet og tilstøtande tomteareal ikke vert til permanent hinder for Seljar sin tilkomst til seljar sine eiendommer og anlegg inkludert BKK Produksjon AS sine anlegg og eigedomar.

Kjøpar pliktar å sikra at ny miljøstasjon, jfr reguleringsplankart datert 26.05.2020, til erstatning for eksisterende miljøstasjon på Salsobjektet, vert etablert vederlagsfritt for Seljar med same storleik og funksjon som eksisterende miljøstasjon. Denne skal vere etablert på deler av BKK sin eigedom før noverande miljøstasjon vert sanert som følge av utbygging av datasenterverksemda. Når ny miljøstasjon er etablert overtek BKK Produksjon AS eigarskap, drift og vedlikehald av ny miljøstasjon.

Kjøpar forplikter seg til å sikre etablering av nye tilkomstveger til BKK Produksjon/ BKK sine eigedommer, jfr. reguleringsplankart datert 26.05.2020, vederlagsfritt for BKK før noverande tilkomstveger vert stengde. Plassering av eventuelle mellombelse tilkomstveger i utbyggingsfasen skal avklarast og avtalast med Seljar og BKK Produksjon AS før mellombelse tilkomstvegar vert opparbeida.

Kjøpar er kjent med at Seljar og andre aktører har etablert infrastruktur i og på Salsobjektet over, på, og under grunnen. Seljar og andre aktører (BKK) beheld rettar og plikter knytta til etablert infrastruktur over, på og under grunnen i og på Salsobjektet. Kjøpar er ansvarleg for og har ansvaret for kostnadane ved eventuell endring og/eller omlegging av etablert infrastruktur i og på Salsobjektet.

10. Salsobjektet sin tilstand. Bruk av Salsobjektet.

Salsobjektet vert overdrege til Kjøpar i den stand det har på Overtakingstidspunktet.

Avhendingsloven § 3-9 vert fråvikt slik at Kjøpar ikkje kan gjere gjeldande at det ligg føre skjulte manglar ved Salsobjektet, korkje som følge av at Seljar ikkje har oppfylt si opplysningsplikt (avhl. § 3-7), eller at Salsobjektet er i vesentleg dårlegere stand enn det Kjøpar har lagt til grunn (avhl. § 3-9, siste punktum).

Avhl. § 4-19, 2.ledd, vert fravike også slik at den endelege reklamasjonsfrist vert sett til seinast 1 år etter Overtakingstidspunktet.

Kjøpar er kjent med Seljar sin noverande bruk av Salsobjektet. Kjøpar skal nytta Salsobjektet til etablering av datasenterverksemd. Kjøpar er ansvarleg for å framskaffe alle naudsynte offentlegrettslege løyver til frådeling og bygging på Salsobjektet, og har risikoen knytta til godkjenning av planlagt framtidig bruk av Salsobjektet.

Framtidig bruk av Salsobjektet skal ikkje vere til hinder for BKK Produksjon AS sin verksemd i området.

11. Betalingsmislegald

Dersom Kjøpar ikkje betaler kjøpesummen på Forfallstidspunktet eller ikkje oppfyller andre plikter etter Kjøpekontrakten, kan Seljaren nekta å overlevere skøyte eller overlate bruken av Salsobjektet til Kjøper.

Betalingsmislegald frå Kjøpar for lengre tid enn 1 mnd (30 dagar), vert sett på som vesentleg mislegald, og gjev Seljar rett til å heva Kjøpekontrakten.

12. Konsesjon

Kjøpar er ansvarleg for å avklare om erverv av Salsobjektet er konsesjonspliktig og eventuelt å få innvilga konsesjon for erverv av Salsobjektet.

13. Gjenkjøpsrett innan 3 år om eigedomen ikkje vert nytta til føremålet

Masfjorden kommune har rett til å kjøpa alle eigedommane attende til marknadspris (utrekna etter snittet av to uavhengige takstar der begge partane har tinga kvar sin takstmann) om eigedommane ikkje vert tekne i bruk i samsvar med føremålet. Det betyr om det ikkje er etablert og bygd ferdig og teke i bruk eit datasenter på eigedommane innan 3 år etter at kjøpskontrakten er inngått, så skal eigedomane tilbakeførast til Masfjorden kommune om kommunen skriftleg krev dette. Eit slik krav må fremjast innan 12 månader etter at 3-årsfristen er gått ut. Deretter gjeld ikkje retten om gjenkjøp lenger. Dersom likevel næringsaktiviteten knytt til datasenter på området seinare stoppar opp i

lengre tid (meir enn 4 år) pliktar eigar å selja arealet til marknadstakst til kommunen om kommunen krev dette skriftleg. Tilbakeføring av heimelen til eigedomane må gjerast utan ugrunna opphald.

Masfjorden kommune har rett til å etablere ein uråderett som sikrar at det ikkje kan takast opp pant i eigedomen eller etablere langsiktige leieavtaler (3 år eller meir) utan at kommunen først har gjeve sitt skriftlege samtykke. Kommunen kan ikkje nekta slike samtykke om byggjearbeidet knytt til eit datasenter er starta opp.

Gjenkjøpsretten og uråderetten knytt til pant og langsiktig leige slik den er definert ovanfor skal tinglysast som eit hefte på eigedomane (salsobjektet).

14. Lovvalg og verneting

Partane er samde om at eventuelle tvister skal verta søkt løyst ved forhandlingar mellom partane. Dersom ikkje semje vert oppnådd, skal tvistar mellom partane knytt til denne Kjøpekontrakten, verta avgjort ved dei ordinære norske domstolar. Partane vedtek Salsobjektet sitt verneting som verneting for tvister om denne Kjøpekontrakten.

* * *

Denne Kjøpekontrakten er utferdiga i 2 – to – likelydande eksemplrar, og partane får kvar sitt eksemplar.

Stad..... Dato.....

Stad..... Dato.....

Som Seljar:

Som Kjøpar

Karstein Totland

Per Espen Edvardsen

Ordførar

Dagleg leiar

Masfjorden kommune

Regn Campus Matre AS

Vedlegg 1: Situasjonsplan som viser Salsobjektet del av gnr 52 bnr 45, 10, 11, 45 og 49