

Opsjonsavtale for kjøp av Vålandstuntomten

mellom

Stavanger Utvikling KF, org nr. 917351090 , «Opsjongiver»

og

Ineo Eiendom AS org nr. 997466535/ Vålandstun AS org. nr 919 485 426 , "Opsjonshaver"

1. Bakgrunn

Vålandstunet sykehjem ble bygget i 1966 og har fungert som sykehjem siden den tid. Når driften nå legges ned skal tomten utvikles til boliger for seniorer. Stavanger Utvikling KF eier tomten og har i forbindelse med omdisponering av eiendommen arrangert en prosjektkonkurranse med hovedmål å skape «et forbildeprosjekt for seniorboliger med fokus på fellesløsninger og møteplasser».

Ineo Eiendom AS, i team med Haga Grov Arkitekter AS, Bate og Smedsvig landskapsarkitekter vant konkurransen med forslaget «Vålandstun Seniorboliger». Vinnerpremien i konkurransen er en (tidsbegrenset) vederlagsfri opsjon på kjøp av eiendommen, som denne avtale omhandler.

I forbindelse med kjøp og utvikling av eiendommen så har Ineo Eiendom AS opprettet selskapet Vålandstun AS som vil være avtalepart i denne avtale.

2. Opsjonens omfang

Opsjonen omfatter en eksklusiv rett for rettighetshaver til å kjøpe eiendommen «Vålandstunet» som har adresse Torbjørn Hornkloves gate 40 i Stavanger kommune. Eiendommen er på 3,6 dekar og ligger på g.nr 56 b.nr 1793.

3. Opsjonsrettens varighet

Opsjonen gjelder fra avtalen er signert av begge parter og til utløpet av 2019. Eiendommen forutsettes omregulert fra offentlig formål til boliger innen dette tidspunkt. Det er forutsatt at rettighetshaver skal tiltre opsjonen og kjøpe tomten når reguleringsplanen er endelig vedtatt og godkjent.

Dersom reguleringsprosessen går ut over perioden som beskrevet over, og dette skyldes forhold utenfor Opsjonshavers kontroll, kan avtalen forlenges dersom partene er enige om dette.

4. Opsjonsvederlag

Det påløper ingen opsjonsvederlag frem til utløpet av 2019. Rettighetshaver skal selv betale alle utviklingskostnader for eiendommen i denne perioden, inkludert reguleringskostnader og eventuelt andre byggemodningskostnader.

Dersom partene er enig om å forlenge avtalen ut over 2019 så vil et årlig opsjonsvederlag måtte påregnes med utgangspunkt i tomteknad.

5. Særskilte forhold

- a. Rettighetshaver har særskilte forpliktelser når det gjelder utvikling av eiendommen og kvalitetene til denne. Boligprosjektet som skal realiseres skal tilsvare vinnerprosjektet «Vålandstun seniorboliger» på de vesentligste punkter og for øvrig de krav som er stilt i konkurransegrunnlaget. Dette gjelder for bokkvaliteter, arkitektonisk utforming, driftskonsept for seniorer samt bruk av tilknyttede kompetansemiljøer i dette arbeidet. Se vedlagt konkurransegrunnlag og innlevert prosjektbeskrivelse «Vålandstun seniorboliger», herunder forpliktelseserklæringer mellom samarbeidende parter,
- b. Pris for tomt, samt prisjustering ved eventuell økt utnyttelse pr kvadratmeter BRA, er akseptert ved innlevering av prosjektforslag. Dette er henholdsvis kr 21,8 millioner for tomten med dagens utnyttelse på 3000 kvm BRA og kr 7250 for hver ekstra kvadratmeter BRA som økes ut over dette i ny detaljplan. Se vedlagt konkurransegrunnlag pkt 3.2.
- c. Ineo Eiendom AS og datterselskap Vålandstun AS, som opprettes i anledning utvikling av eiendommen, identifiseres med hverandre og har solidaransvar for rettigheter og plikter i denne avtale.
- d. Hvis prosjektet ikke kan utvikles som forutsatt, eller at prosjektet avviker vesentlig fra det som ligger til grunn i prosjektforslaget, så kan avtalen termineres av Opsjongsgiver med 1 måneds varsel. Økonomiske tap i denne forbindelse erstattes ikke, men verdiøkende tiltak på tomten kan kompenseres.
- e. Det skal foreligge et omforent utkast til kjøpsavtale innen 1 måned før opsjonsavtale utløper etter pkt 3 første avsnitt.
- f. Eiendommen kan i opsjonsperioden ikke heftes med nye panterrettigheter, urådigheter eller andre rettslige disposisjoner med mindre partene har blitt særskilt enige om dette.
- g. Rettigheter og plikter i denne avtale kan ikke transporteres videre til andre rettssubjekter uten samtykke fra opsjongsgiver. Samtykke kan nektes.
- h. Opsjonshaver skal holdes løpende informert om planprosess, f. eks gjennom å være kopimottaker på innsendte planforslag og andre relevante dokumenter.

6. Signering

Denne avtale utstedes i to eksemplarer, ett til hver av partene, og signeres av signaturberettiget.

12.09.2017
Dato / sted

Stavanger Utvikling KF

12/9 - 2017

Dato / sted

Vålandstunet AS/ Ineo Eiendom AS

Vedlegg:

- Vålandstun seniorboliger, prosjektforslag. Skisseprosjekt, beskrivelse, driftkonsept, datert 26.5. 2017
- Konkurransesgrunnlag, Prosjektkonkurranse seniorboliger på Vålandstuntomten, datert 10.2.2017
- Innlevert materialet i forbindelse med prekvalifisering (inkludert forpliktelseserklæringer), datert 3.3.2017