
ARRENDEAVTAL

SOTENÄS KOMMUN

och

QUALITY SALMON AB

Avseende del av fastigheterna Sotenäs Kärshåla 1:2 och 1:3 m.fl.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	ARRENDE OCH ARRENDETS OMFATTNING.....	4
2.	ARRENDETID OCH TILLTRÄDE.....	5
3.	BELASTANDE NYTTJANDERÄTTER.....	8
4.	VATTENFÖRSÖRJNING.....	9
5.	ARRENDEAVGIFT OCH BETALNING MM.....	10
6.	FASTIGHETSSKATT.....	11
7.	ARRENDEAVTALETS UPPHÖRANDE.....	11
8.	ÅTGÄRDER VID ARRENDEAVTALETS UPPHÖRANDE.....	12
9.	SÄKERHET.....	13
10.	AVGIFTER OCH TILLSTÅND.....	15
11.	ANSVAR OCH UNDERHÅLL.....	15
12.	ÖVERLÅTELSE OCH UNDERUPPLÅTELSE.....	16
13.	INSKRIVNING.....	17
14.	DISPENS.....	17
15.	INFORMATION OCH NOTISER.....	17
16.	VILLKOR.....	18
17.	ÖVRIGT.....	19
18.	TVIST.....	20
19.	TILLÄMPLIG LAG.....	20

Detta **ARRENDEAVTAL** ("Arrendeavtalet") är daterat enligt nedan och upprättat mellan:

- (1) **SOTENÄS KOMMUN**, org.nr 212000-1322, ("Fastighetsägaren"); och
- (2) **AKTIEBOLAGET GRUNDSTENEN 165991 (under namnändring till QUALITY SALMON AB)**, org.nr 559242-2090, ("Arrendatorn").

Fastighetsägaren och Arrendatorn benämns var för sig "Part" och gemensamt "Parterna".

*This **COMMERCIAL LAND LEASE AGREEMENT** (this "Leasehold Agreement") is dated as below and made between:*

*(1) **SOTENÄS KOMMUN**, Reg. No. 212000-1322, (the "Landowner"); and*

*(2) **AKTIEBOLAGET GRUNDSTENEN 165991 (pending a change of name to QUALITY SALMON AB)**, Reg. No. 559242-2090, (the "Lessee").*

The Landowner and the Lessee are individually referred to as "Party" and collectively as the "Parties".

English text is incorporated for convenience purposes only and the Swedish text will prevail over the English text.

BAKGRUND

BACKGROUND

- A. Fastighetsägaren är lagfaren ägare till fastigheterna Sotenäs Kärrshåla 1:2 och 1:3 och kommer senast på Tillträdesdagen vara ägare av fastigheterna Svenneby 1:2 och Amborseröd 1:3 samt den mark som på avtalsdagen utgör samfälligheten Amborseröd S1 (tillsammans "Fastigheterna").

The Landowner is the registered owner of the properties Sotenäs Kärrshåla 1:2 and 1:3, and will at the Commencement Date be the owner of Svenneby 1:2 and Amborseröd 1:3 and the land that forms the jointly-owned area Amborseröd S1 (jointly hereinafter the "Properties").

- B. Fastighetsägaren och det norska bolaget Lighthouse Finance AS, org.nr 911 585 162, ("Lighthouse") ingick den 13 februari 2020, efter beslut i KSAU den 12 februari, § 50, en avsiktsförklaring avseende etablering av en industripark för landbaserad fiskodling i Sotenäs kommun med en produktionskapacitet upp till 100 000 ton arktisk lax per år ("Anläggningen" eller "Projektet").

The Landowner and the Norwegian limited liability company Lighthouse Finance AS, Reg. No 911 585 162 ("Lighthouse") entered into a letter of intent on 13 February 2020, by decision in KSAU, 12 February 2020, § 50, regarding the establishment of a land-based fish farm in the municipality of Sotenäs with a production capacity up to 100 000 tonnes of arctic salmon per year (the "Facility" or the "Project").

- C. Lighthouse har meddelat Fastighetsägaren att Anläggningens uppförande och drift kommer hanteras av Arrendatorn som är ett delägt dotterbolag till Lighthouse. Fastighetsägaren har accepterat detta under förutsättning att Arrendatorn under hela Anläggningens drift har sitt säte inom Sotenäs kommun. Arrendatorn har i sin tur meddelat Fastighetsägaren att det har

för avsikt att engagera ett antal andra företag, upptagna i Bilaga C ("**Produktionsbolagen**") för delar av den verksamhet som Arrendatorn avser bedriva inom Fastigheterna.

*Lighthouse has informed the Landowner that the construction and the operation of the Facility will be managed by the Lessee, a part-owned subsidiary of Lighthouse. The Landowner has accepted this, provided that the Lessee, during the entire operation of the Facility, will be based and registered within the municipality of Sotenäs. The Lessee has in turn informed the Landowner that it intends to engage a number of other companies listed in Schedule C (the "**Production Companies**") for parts of the operation that the Lessee intends to conduct within the Properties.*

- D. Inom Fastigheterna finns ett område som markerats med blå begränsningslinje på bifogad karta (Bilaga D) som konstaterats lämpligt för etablering av Anläggningen ("**Etableringsområdet**"), samt inom Etableringsområdet ett antal delområden som bedöms erforderligt för Anläggningens uppförande ("**Arrendestället**"), vilka markerats med siffrorna 1, 2, 4 och 5 på bifogad karta.

*Within the Properties, an area marked with a blue line on the attached map (Schedule D), is deemed suitable for the establishment of the Facility (the "**Establishment Area**"), and within the Establishment Area, a number of sub-areas deemed appropriate for the construction of the Facility (the "**Leasehold Area**"), marked with numbers 1, 2, 4 and 5 on the attached map.*

- E. Det noteras att en ny detaljplan för Etableringsområdet ("**Detaljplanen**") kommer behöva antas för att möjliggöra Projektet. Parterna har därför den 15 juni 2020 tecknat planavtal enligt Bilaga E, samt därvid enats om att inför Detaljplanens antagande ingå ett sedvanligt genomförandavtal baserat på den överenskomna principen att Arrendatorn ska bekosta samtliga åtgärder som föranleds av Detaljplanens genomförande ("**Genomförandavtalet**").

*It is noted that a new detailed development plan for the Establishment Area (the "**Detailed Development Plan**") will need to be adopted to enable the Project. Therefore, the Parties have signed a planning agreement in accordance with Schedule E on June 15 2020, and thereby agreed to, at the adoption of the Detailed Development Plan, enter into a customary implementation agreement based on the agreed principle that the Lessee shall pay for all measures caused by the effectuation of the Detailed Development Plan (the "**Implementation Agreement**").*

- F. Arrendestället är på avtalsdagen till vissa delar upplåtet för andra ändamål enligt vad som närmare följer av punkt 3 nedan.

On the day of signing of this Leasehold Agreement, the Leasehold Area is, to some areas, leased for other purposes as detailed in section 3 below.

- G. Inom Arrendestället ska det finnas verksamhet och utrustning för att bedriva en komplett process för landbaserad fiskodling av i första hand lax ("**Industriparken**"). Det innebär att samtliga delar av fiskens livscykel från smoltuppfödning till förpackad produkt klar för distribution till slutkund, inklusive erforderliga kringfunktioner såsom reningsverk etc., ska etableras i Industriparken.

*Within the Leasehold Area, there shall be operations and supplies to conduct a complete process for land-based fish farming of primarily salmon (the "**Industrial Park**"). This means that the entire life cycle of the fish, from smolt breeding to finished product ready*

for distribution to end consumer, including necessary peripheral functions, such as sewage works etc., shall be established within the Industrial Park.

- H. Det noteras att Fastighetsägaren, inom ramen för gällande vattendom kan leverera ca 750 000 m³ råvatten/år till Industriparken (under gynnsamma förhållanden kan mängden uppgå till 1 000 000 m³/år). Fastighetsägaren kan dock inte garantera vid vilka tidpunkter under året leverans kan ske eller leverans av hela mängden råvatten, då allmän dricksvattenförsörjning måste prioriteras.

It is noted that the Landowner, within the scope of the existing water-rights court ruling, can deliver approximately 750 000 m³ raw water/year for the Industrial Park (under favourable conditions, the quantity may amount to 1 000 000 m³/year). However, the Landowner cannot guarantee at what times during the year delivery is possible or delivery of the entire quantity of raw water, since general supply of drinking water must be prioritized.

- I. Inom Industriparken ska även finnas besöks- och kommunikationscenter ("**Besöks- och kommunikationscentret**") liksom utvecklingsverksamhet och testbäddar öppna för forskning. I en av fiskodlingsbyggnaderna ska en besökskorridor byggas så att besökande kan följa produktionen på ett visuellt sätt. P-platser och vägar ska ordnas för transporter, besökande och anställda liksom hållplats för kollektivtrafik.

*Within the Industrial Park, a visitors and communications center shall also be available ("**Visitors Center**") as well as development activities and test beds open for research. In one of the fish farming buildings, a visitor corridor is to be built to enable visitors to observe the production visually. Parking spaces and roads shall be arranged for transport, visitors and employees as well as a stop for public transportation.*

- J. För att genomföra Projektet och etablera Anläggningen önskar Arrendatorn att arrendera Arrendestället av Fastighetsägaren genom anläggningsarrende. Arrendatorns avsikt är att därefter upplåta delar av Arrendestället i andra hand till Produktionsbolagen. Produktionsbolagen, vilka ska svara för olika stadier av produktionskedjan, ska, inom det delområde av Arrendestället som respektive Produktionsbolag får upplåtet till sig, uppföra, finansiera och äga för sin verksamhet erforderliga anläggningar.

For the purpose of establishing the Facilities and to pursue the Project, the Lessee wishes to lease the Leasehold Area from the Landowner by way of a commercial ground lease. Subsequently, the Lessee intends to sublet parts of the Leasehold Area to the Production Companies. The Production Companies, which will answer for different stages of the production chain, shall, within respective sub-area of the Leasehold Area, construct, finance and be the owner of facilities necessary for their respective operations.

- K. Mot bakgrund av ovanstående har Parterna kommit överens om följande villkor för Arrendatorns nyttjande av Arrendestället. Ett slutligt utkast av Arrendeavtalet och dess bilagor godkändes som § 76 av kommunfullmäktige i Sotenäs kommun vid möte den 11 juni 2020.

In the light of the above, the Parties have agreed on the following terms and conditions for the Lessee's usufruct to the Leasehold Area. A final draft of the Leasehold Agreement, including its schedules, was approved by the municipal city council in the municipality of Sotenäs § 76 on 11 June 2020.



1. ARRENDE OCH ARRENDETS OMFATTNING

LEASE AND SCOPE OF THE LEASE

- 1.1 Fastighetsägaren upplåter per Tillträdesdagen Arrendestället till Arrendatorn. Storleken på, och omfattningen av Arrendestället framgår i detalj av Bilaga D.

The Landowner lets the Leasehold Area to the Lessee as of the Commencement Date. The size and extent of the area that is let is further outlined and specified in Schedule D.

- 1.2 Parterna är överens om att i konstruktiv anda diskutera och överenskomma eventuella justeringar av Arrendeställets utbredning och placering inom Etableringsområdet med hänsyn till omständigheter som framkommer under arbetet med Detaljplanen för Etableringsområdet.

The Parties agree to discuss and agree in a constructive spirit on any adjustments to the expansion and location of the Leasehold Area, taking into account circumstances arising during the work of the Detailed Development Plan for the Establishment Area.

- 1.3 Arrendatorn ges option att under 24 månader från avtalsdagen, genom skriftligt avrop, arrendera ytterligare mark inom Etableringsområdet, vilken markerats med siffran 3 på Bilaga D. Markområde som avropas enligt denna bestämmelse ska arrenderas på villkor lika de som gäller för Arrendestället och ska sedan Arrendatorn utnyttjat sin option enligt denna punkt 1.3 anses utgöra del av Arrendestället, varvid Bilaga D ska kompletteras med en karta som visar Arrendeställets utbredning under Arrendetiden.

The Lessee is granted an option to, by written notice, lease additional land within the Establishment Area marked with the number 3 on Schedule D during 24 months from the day of signing of this Leasehold Agreement. Such area shall, if the option is called, be leased on the same conditions as for the Leasehold Area and shall, after the Lessee has exercised the option according to this point 1.3, be considered to be part of the Leasehold Area, whereby Schedule D is to be supplemented with a map showing the expansion of the Leasehold Area under the Leasehold Term.

- 1.4 Arrendeavtalet ger Arrendatorn rätt att, inom Arrendestället, planera, uppföra och bibehålla Anläggningen, Industriparken och Besöks- och kommunikationscenter, samt att bedriva Projektet. Alla förändringar av syftet med Projektet kräver Fastighetsägarens på förhand skriftliga medgivande, dock att några särskilda samtycken, utöver erforderliga bygglov etc., inte ska krävas för förändring av Anläggningen som sådan.

This Leasehold Agreement grants the Lessee the right to, within the Leasehold Area, plan, construct and maintain the Facility, the Industrial Park and the Visitors Center and to pursue the Project. Any modifications to the Project requires the Landowners written consent in advance, however, consent in advance, other than regarding building permits etc., shall not be required due to modifications of the Facility as such.

- 1.5 Arrendestället arrenderas och godtas av Arrendatorn i befintligt skick. Arrendatorn har att utföra och inom ramen för vad som följer av Bilaga 1.5 bekosta de åtgärder som skäligen krävs för att avetablera inom Arrendestället befintliga skjutbanor och i övrigt hantera Belastande Nyttjanderätter (så som definierade i punkt 3 nedan). Fastighetsägaren har inga skyldigheter att förbereda, vidta eller bekosta några andra åtgärder på Arrendestället innan Arrendatorn tillträder Arrendestället. Fastighetsägaren ska i skäligen utsträckning tillhandahålla sådan information om Belastande Nyttjanderätter som kan vara av intresse för Arrendatorn.

JA
DA
MD

The Leasehold Area is leased and accepted by the Lessee as is. The Lessee shall carry out and within the limits of Schedule 1.5 pay for the measures necessary to disestablish the shooting ranges within the Leasehold Area and otherwise handle Encumbering Usufructs (as defined in section 3 below). The Landowner has no obligation to prepare or take any other measures on the Leasehold Area before the Lessee is taking possession of the Leasehold Area. The Landowner shall, to a reasonable extent, provide information on Encumbering Usufructs that may be of interest to the Lessee.

- 1.6 Arrendatorn får endast använda Arrendestället för det avsedda ändamålet, dvs i enlighet med Projektets syfte. All annan användning av Arrendestället är förbjuden såvida inte Fastighetsägaren på förhand lämnat sitt skriftliga samtycke till detta.

The Lessee may use the Leasehold Area for the intended purpose only, that is in accordance with the purpose of the Project. Any other use of the Leasehold Area is prohibited unless approved in advance and in writing by the Landowner.

- 1.7 Arrendatorn är ansvarig för att försörja Arrendestället med el, vatten, infrastruktur och andra, för Projektet nödvändiga anslutningar och ledningar. Arrendatorns ansvar i denna del ska detaljeras i Genomförandavtalet.

The Lessee is responsible for providing the Leasehold Area with electricity, water, infrastructure and other necessary connections and utilities for the Project. The responsibility of the Lessee in this respect shall be detailed in the Implementation Agreement.

2. ARRENDETID OCH TILLTRÄDE

LEASEHOLD TERM AND TAKING INTO POSSESSION

- 2.1 Arrendetiden inleds på Tillträdesdagen och gäller för en tid av femtio (50) år därefter ("Arrendetiden").

The term shall commence on the Commencement Date and run for a period of fifty (50) years (the "Leasehold Term").

- 2.2 För att Arrendavtalet ska upphöra att gälla vid Arrendetidens utgång ska uppsägning ske senast fyrtioåtta (48) månader före Arrendavtalets utgång. Om uppsägning inte sker inom föreskriven tid förlängs Arrendavtalet med fem (5) år i taget, varvid uppsägning ska ske senast tjugofyra (24) månader innan Arrendavtalets utgång.

For the Leasehold Agreement to be terminated at the end of the Leasehold Term, notice of termination shall be given no later than forty-eight (48) months before the Leasehold Agreement expires. If no such notice is given in due time, the Leasehold Agreement shall be prolonged with five (5) years at a time, with notice being given no later than twenty-four (24) months before the expiry of the Leasehold Agreement.

- 2.3 Oaktat vad som anges ovan, och med förbehåll för godkännande från länets arrendenämnd, i enlighet med avsnitt 14, har Fastighetsägaren rätt att säga upp Arrendavtalet till förtida upphörande och återta Arrendestället:

- (a) med arton (18) månaders uppsägningstid, om Arrendatorn inte har påbörjat uppförande av Anläggningen inom två (2) år från Tillträdesdagen,

- (b) med omedelbar verkan om Arrendatorn gör sig skyldig till grovt brott mot bestämmelserna i Arrendeavtalet och inte avhjälper felet inom nio (9) månader från att Fastighetsägaren lämnat skriftlig begäran om detta,
- (c) med sex (6) månaders uppsägningstid om inte Parterna inom utsatt tid träffar sådant avtal rörande avveckling av skjutbanor m.m. som följer av punkt 3.3 nedan, respektive
- (d) med omedelbar verkan om Parterna inte inför Tillträdesdagen kan enas om storleken hos den säkerhet som Arrendatorn har att ställa enligt punkt 9 nedan, eller om Reservationstiden (så som definierad i punkt 5.1 nedan) löper ut.

Notwithstanding the above and subject to approval by the Swedish regional tenancies tribunal in accordance with section 14, the Landowner shall be entitled to terminate the Leasehold Agreement and recapture the Leasehold Area prematurely:

- (a) *with eighteen (18) months' notice, if the Lessee has not commenced the construction of the Facility within two (2) years from the Commencement Date,*
- (b) *with immediate effect if the Lessee is in breach of the provisions in this Leasehold Agreement and does not affect remedy within nine (9) months of a written request from the Landowner to do so,*
- (c) *with six (6) months' notice of termination unless the Parties within the date agreed upon would enter into such agreement regarding the dismantling of shooting ranges, etc., as stipulated in point 3.3 below, respective*
- (d) *with immediate effect if the Parties, before the Commencement Date, cannot agree on the amount of the security provided by the Lessee according to section 9 below, or if the Reservation Period (as defined in point 5.1 below) expires.*

2.4 Arrendatorn har inte rätt till någon ersättning eller kompensation till följd av Arrendeavtalets upphörande enligt punkt 2.3 ovan.

The Lessee is not entitled to any remuneration or compensation as a consequence of the termination of the Leasehold Agreement in accordance with point 2.3 above.

2.5 Arrendatorns Tillträde

The Lessee's Taking into Possession

2.5.1 Arrendatorn ska tillträda Arrendestället den dag då nedanstående förutsättningar är uppfyllda ("Tillträdesdagen"):

- (a) Fastighetsägaren har, med undantag av i punkt 3.1(iv) nämnda ledningsrätter och servitut, avvecklat Belastande Nyttjanderätter (så som definierade i punkt 3 nedan).
- (b) Arrendatorn har erhållit lagakraftvunnet tillstånd enligt miljöbalken för Projektet.
- (c) Fastighetsägaren har fått lagfart till alla berörda markområden inom Etableringsområdet.
- (d) Detaljplan som tillåter Projektet har antagits och vunnit laga kraft.



- (e) Arrendatorn har erhållit bekräftelse från nätägaren att för Projektet erforderlig elektricitet kan levereras till Industriparken.
- (f) Arrendatorn har kompletterat listan över Produktionsbolag med samtliga operatörer som ska vara delaktiga i Projektet och dessa har godkänts av Fastighetsägaren, varvid sådant godkännande inte oskäligen får nekas eller fördröjas.
- (g) Parterna har tecknat sådant avtal rörande avveckling av skjutbanor m.m. som följer av punkt 3.3 nedan.
- (h) Parterna har enats om storlek och betalningstakt för den säkerhet som Arrendatorn har att ställa enligt punkt 9 nedan.

The Lessee shall take possession of the Leasehold Area when the following conditions are fulfilled (the "Commencement Date"):

- (a) *The Landowner has, with the exception of utility easements and other easements mentioned in section 3.1 (iv), terminated Encumbering Usufructs (as defined in section 3 below).*
- (b) *The Lessee has obtained permit in accordance with the Swedish Environmental Code for the Project and the permit has gained legal force.*
- (c) *The Landowner has gained legal title to all land areas within the Establishment Area.*
- (d) *Detailed Development Plan allowing the Project has been adopted and has gained legal force.*
- (e) *The Lessee has received confirmation from the owner of the grid that electricity required for the Project can be delivered to the Industrial Park.*
- (f) *The Lessee has supplemented the list of Production Companies with all operators who are to be involved in the Project and these operators have been approved by the Landowner, whereby such approval must not be unreasonably denied or delayed.*
- (g) *The Parties have entered into such agreement regarding the dismantling of shooting ranges etc. as stipulated in point 3.3 below.*
- (h) *The Parties have agreed on the size and rate of payment of the security provided by the Lessee in accordance with section 9 below.*

2.5.2

Fram till Tillträdesdagen äger Arrendatorn rätt att säga upp Arrendeavtalet med omedelbar verkan om förutsättningarna för Projektet väsentligen förändras på grund av oförutsedda omständigheter, eller om erforderligt tillstånd till verksamheten inte erhålls.

Until the Commencement Date, the Lessee is entitled to terminate the Leasehold Agreement with immediate effect if the conditions for the Project are substantially changed due to unforeseen circumstances or if it required permits are not obtained. In the event of such termination, the land reservation fee shall not be refunded.

3. BELASTANDE NYTTJANDERÄTTER

USUFRUCTS

3.1 Arrendestället belastas idag av:

- (i) nyttjanderätt till förmån för tre skytteklubbar vilka använder skjutbanor belägna inom Arrendestället,
- (ii) arrende avseende hag- och ängsmark,
- (iii) jakträtt, samt
- (iv) ledningsrätter och servitut för kraft- och vattenledningar, på sätt som framgår av Bilaga 3.1.

Nyttjanderätt enligt vad som följer av punkterna 3.1(i)-(iv) ovan samt Bilaga 3.1 benämns tillsammans ”**Belastande Nyttjanderätter**”.

The Leasehold Area is today encumbered by:

- (i) *usufruct in favor of three shooting clubs using shooting ranges located within the Leasehold Area,*
- (ii) *land lease of meadow land,*
- (iii) *lease of hunting rights, and*
- (iv) *utility easements and other easements for power lines and water pipes, as set out in Schedule 3.1.*

*Usufruct as set out in point 3.1(i)-(iv) above and Schedule 3.1 are collectively referred to as “**Encumbering Usufructs**”.*

3.2 Fastighetsägaren åtar sig att, med undantag av ovannämnda ledningsrätter och servitut, snarast möjligt och inom i respektive fall avtalad tid, säga upp Belastande Nyttjanderätter till upphörande.

The Landowner undertakes to, with the exception of the abovementioned utility easements and other easements, as soon as possible and within agreed time, terminate Encumbering Usufructs.

3.3 Med avseende på skytteklubbarnas nyttjanderätt och hanteringen av deras skjutbanor m.m. åtar sig Arrendatorn att inför Tillträdesdagen genomföra och/eller bekosta de åtgärder som krävs för att nyanlägga skjutbanor på av Fastighetsägaren tillhandahållen mark varvid noteras att Fastighetsägaren ska tillhandahålla berörda skytteklubbar, och flytta till platsen, en befintlig byggnad att använda som klubbstuga, dock att Arrendatorn ska utföra erforderliga mark- och grundläggningsarbeten för denna byggnad. Respektive parts åtagande enligt detta stycke ska preciseras i separat avtal vilket ska ingås så snart tillräcklig klarhet om erforderliga åtgärder erhållits, dock senast den 31 december 2020.

Regarding the usufruct in favor of the shooting clubs and the handling of their shooting ranges etc., the Lessee undertakes to, before the Commencement Date, implement and/or pay for the measures required to rebuild shooting ranges on land provided by the




Landowner, whereby it is noted that the Landowner shall provide the concerned shooting clubs, and move to the site, an existing building to use as a clubhouse, however, the Lessee shall perform the required ground work for this building. The respective Party's obligation under this paragraph shall be specified in a separate agreement, which shall be entered into as soon as sufficient clarity on necessary measures has been obtained, however, no later than 31 December 2020.

- 3.4 Arrendatorn ska inom ramen för vad som följer av Bilaga 1.5 svara för de skäligen kostnader som drabbar Fastighetsägaren som en konsekvens av att Belastande Nyttjanderätter sägs upp.

The Lessee shall within the limits of Schedule 1.5 be liable for any reasonable costs affecting the Landowner as a consequence of Encumbering Usufructs being terminated.

- 3.5 För det fall att etableringen av Anläggningen, i ett senare skede kräver att också de inom Arrendestället belägna ledningarna flyttas så ska Arrendatorn stå kostnaderna även för detta.

In the event that the establishment of the Facility, at a later stage, would require cables and utilities within the Leasehold Area to be relocated, the Lessee shall also be liable for these costs.

- 3.6 Om så erfordras för att Fastighetsägaren ska kunna förvärva externt ägd mark inom Etableringsområdet ska Fastighetsägaren, Parterna emellan, äga rätt att belasta Etableringsområdet och Arrendestället med servitut för vattenledning till bostadshus inom Svenneby 1:2. Sådan rätt får dock inte vara till allvarligt men för Arrendatorns användning av Arrendestället.

If required for the Landowner to acquire externally owned land within the Establishment Area, the Landowner shall, between the Parties, be entitled to encumber the Establishment Area and the Leasehold Area with an easement for water pipes for the private house within Svenneby 1:2. However, such right may not be a serious detriment to the Lessee's use of the Leasehold Area.

4. VATTENFÖRSÖRJNING

WATER SUPPLY

- 4.1 Som framgår av punkt H ovan kan Fastighetsägaren tillhandahålla en viss mängd råvatten till Industriparken. Det åligger Arrendatorn att i god tid informera Fastighetsägaren om Projektets vattenbehov så att Fastighetsägaren kan lämna Arrendatorn besked om huruvida Projektets vattenbehov kan tillgodoses.

As mentioned in section H above, the Landowner can provide a certain amount of raw water for the Industrial Park. It is incumbent on the Lessee to inform the Landowner of required quantity of water for Project, in order for the Landowner to be able to notify the Lessee of whether the Project's water needs can be met.

- 4.2 Arrendatorn ska bekosta Fastighetsägarens arbete med ansökan om ny vattendom för råvattenuttag, inklusive dess kostnad för tekniska, juridiska och andra rådgivare, om ny vattendom erfordras för att tillgodose Industriparkens vattenbehov.

The Lessee shall pay for the Landowner's costs for the work on the application of a new water-rights court ruling for raw water, including the Landowner's expenses for technical, legal or other advisors, if a new water-rights court ruling is required to supply the Industrial Park's water needs.

- 4.3 Arrendatorn ska bekosta all teknisk infrastruktur, inklusive utbyggnad av vattenverk och ledningsnät, som föränleds av Industriparkens råvattenförsörjning eller sådan ny vattendom som meddelas efter ansökan i enlighet med Arrendeavtalet. Till undvikande av oklarhet ska Arrendatorn inte bekosta sådan teknisk infrastruktur som föränleds av att Sotenäs kommun behöver ytterligare vatten för allmän försörjning.

The Lessee shall pay for all technical infrastructure, including extension of waterworks and pipelines, caused by the Industrial Park's raw water supply or such new water-rights court ruling announced after application in accordance with the Leasehold Agreement. For the avoidance of doubt it is noted that the Lessee shall not pay for any technical infrastructure necessary for Sotenäs municipality's provision of water to its inhabitants in general.

5. ARRENDEAVGIFT OCH BETALNING MM

LEASEHOLD FEE AND PAYMENT

5.1 Markreservat

Fastighetsägaren ska utan vederlag hålla Arrendestället reserverat för Arrendatorns framtida nyttjande under tiden från Arrendeavtalets undertecknande till Tillträdesdagen ("Reservationstiden") Reservationstiden ska vara två år (såvida inte förutsättningar för att Tillträdesdagen ska infalla är uppfyllda dessförinnan). Om Tillträdesdagen inte kan infalla vid Reservationstidens utgång så ska Parterna, såvida det bedöms möjligt att inom rimlig tid uppfylla förutsättningarna för Tillträdesdagen enligt punkt 2.5.1 ovan, i konstruktiv anda förhandla om en förlängning av Reservationstiden. Det noteras att Arrendatorn inte har någon nyttjanderätt till Arrendestället under denna tid.

Land reservation

The Landowner shall, without compensation, reserve the Leasehold Area for the Lessee's future use of the Leasehold Area during the period from and including the day of signing of this Leasehold Agreement to the Commencement Date (the "Reservation Period"). The Reservation Period shall be two years (unless the conditions for the Commencement Date are fulfilled before). If the Commencement Date cannot take place at the end of the Reservation Period, the Parties shall, provided that it is deemed possible to fulfill the conditions for the Commencement Date according to point 2.5.1 above within reasonable time, in a constructive spirit, negotiate on an extension of the Reservation Period. It is noted that the Lessee does not hold any usufructuary rights to the Leasehold Area during this time.

5.2 Arrendeavgift

- 5.2.1 Efter Tillträdesdagen ska Arrendatorn till Fastighetsägaren betala en årlig ersättning ("Arrendeavgift") om 18 kr/kvm mark inom Arrendestället samt i övrigt i enlighet med vad som närmare stadgas i detta avsnitt 5.



Leasehold Fee

*After the Commencement Date, the Lessee shall pay an annual fee ("**Leasehold Fee**") of SEK 18/sqm land within the Leasehold Area and otherwise in accordance with what is further stipulated in this section 5.*

- 5.2.2 Arrendeavgiften ska justeras med hänsyn till eventuella förändringar av svenskt konsumentprisindex med oktober 2020 som basmånad.

The Leasehold Fee shall be adjusted in line with any changes in the Swedish Consumer Price Index, using October 2020 as the base month for the indexation.

5.3 Betalning

Payment

- 5.3.1 Betalning av Arrendeavgiften ska göras årsvis i förskott, dock med en särskild betalning avseende återstoden av innevarande kalenderår inom trettio (30) dagar från Tillträdesdagen.

The Leasehold Fee shall be paid annually in advance, however, a separate payment regarding the remainder of the current calendar year shall be payed no later than thirty (30) days after the Commencement Date.

- 5.3.2 Betalning ska göras till av Fastighetsägaren skriftligen anvisat konto med en betalningstid om trettio (30) dagar från fakturas utställande.

The Leasehold Fee shall be paid to an account designated by the Landowner within thirty (30) days from issuance of the Landowner's invoice.

6. FASTIGHETSSKATT

PROPERTY TAX

Arrendatorn ska ersätta Fastighetsägaren för den fastighetsskatt som belöper på Arrendestället och Anläggningen. Det är Parternas avsikt att söka tillse att Anläggningen åsätts ett eget taxeringsvärde och att Arrendatorn blir skattskyldig för detsamma.

The Lessee shall compensate the Landowner for the property tax of the Leasehold Area and the Facility. It is the intention of the Parties to seek to ensure that the Facility acquires a separate tax assessment value and that the Lessee will be taxable for this.

7. ARRENDEAVTALETS UPPHÖRANDE

TERMINATION OF THE LEASEHOLD AGREEMENT

- 7.1 Med förbehåll för godkännande från länets arrendenämnd i enlighet med avsnitt 14 har Fastighetsägaren rätt att säga upp Arrendeavtalet till förtida upphörande och återta Arrendestället med omedelbar verkan under Arrendetiden om Arrendatorn överger Arrendestället i mer än sex (6) månader, inte inleder lovgivna arbeten inom två (2) år från att erhållet bygglov har vunnit laga kraft, eller det annars är uppenbart att Arrendatorn inte

avser förverkliga Anläggningen och inte vidtar rättelse senast sex (6) månader efter skriftlig anmaning därom.

Subject to approval by the Swedish regional tenancies tribunal in accordance with section 14, the Landowner shall be entitled to terminate the Leasehold Agreement and recapture the Leasehold Area prematurely with immediate effect, if the Lessee would abandon the Leasehold Area for more than six (6) months, does not commence permitted work within two (2) years from date when the building permit has gained legal force, or otherwise, if it is clear that the Lessee does not intend to realise the Facility and does not affect remedy within six (6) months of a written request from the Landowner to do to.

- 7.2 Vid Arrendeavtalets upphörande är Arrendatorn skyldig att återställa Arrendestället enligt avsnitt 8 nedan, om inte annan särskild överenskommelse träffas mellan Parterna.

Upon termination of the Leasehold Agreement the Lessee is obliged to take restoration measures pursuant to section 8 below, unless the Parties agree on any other terms.

- 7.3 Erlagd del av Arrendeavgiften återbetalas inte vid uppsägning.

The Lessee is not entitled to any refund, remuneration or compensation as a consequence of the termination of the Leasehold Agreement.

8. ÅTGÄRDER VID ARRENDEAVTALETS UPPHÖRANDE

MEASURES IN CONNECTION WITH THE TERMINATION OF THE LEASEHOLD AGREEMENT

- 8.1 Arrendatorn ska, efter Arrendeavtalets upphörande, på egen bekostnad, återställa Arrendestället på sätt som kan komma att bestämmas av tillsynsmyndighet samt, men inte begränsat till, demontera och bortforsla Anläggningen och tillhörande installationer på Arrendestället såvida inte Fastighetsägaren har skälig nytta av dessa, sanera marken inom Arrendestället från eventuella föroreningar orsakade av Arrendatorns verksamhet på Arrendestället, det vill säga att återställa marken så att den kan användas för känslig markanvändning enligt de riktlinjer som framgår av Naturvårdsverkets rapport 5976, Riktvärden för förorenad mark, september 2009, med vid var tid gällande uppdaterade versioner av rapporten jämte uppdaterade versioner av bilagor till densamma, och återlämna Arrendestället i ett avröjt och acceptabelt återställt skick till Fastighetsägaren ("Återställandet").

The Lessee shall, after the termination of the Leasehold Agreement, at its own expense, take restoration measures, including to comply to any measures imposed on the Lessee by the supervisory authority, and also including, but not limited to, dismantle and remove the and other associated installations on the Leasehold Area unless the Landowner has a reasonable benefit from these, decontaminate the ground within the Leasehold Area from any pollution caused by the Lessee within the Leasehold Area, that is to restore the ground for sensitive land use (Sw. känslig markanvändning), according to the guidelines stated in the Swedish Environmental Protection Agency's report 5976 "Riktvärden för förorenad mark", September 2009, with at all times updated versions of the report and its attachments, and to return the Leasehold Area in a tidied up an acceptable, restored condition to the Landowner (the "Restoration").

- 8.2 Återställandet ska ske utan dröjsmål och vara slutfört senast vid Arrendetidens slut. Om Arrendatorn inte fullgör sina skyldigheter gällande Återställandet i avtalad tid äger



Fastighetsägaren rätt att avlägsna Anläggningen och tillhörande installationer, samt utföra Återställandet på Arrendatorns bekostnad. I sådant fall är Arrendatorn skyldig att kompensera Fastighetsägaren inom tio (10) dagar från att Fastighetsägaren ställt ut faktura till Arrendatorn avseende kostnaden för Återställandet. Det noteras att Fastighetsägaren inte avser kräva att Arrendatorn genomför Återställandet om Arrendatorn överlåter Arrendeavtalet till tredje man med stöd av punkt 12.1 nedan såvida förvärvaren av Arrendeavtalet ställer acceptabel säkerhet för Återställandet, eller om Arrendatorn önskar bedriva annan för Fastighetsägaren acceptabel verksamhet inom Arrendestället .

The Restoration shall be made without delay and be completed at the end of the Leasehold Term at the latest. In case the Lessee does not fulfil its obligation regarding the Restoration in due time, the Landowner is entitled to remove the Facility and associated installations and carry out the Restoration at the Lessee's expense. In such case, the Lessee is obliged to compensate the Landowner no later than ten (10) days after the Landowner has issued an invoice to the Lessee regarding the cost of the Restoration. It is noted that the Landowner does not intend to require the Lessee to carry out the Restoration if the Lessee would transfer the Leasehold Agreement to a third party in accordance with point 12.1 below, provided that the acquirer of the Leasehold Agreement will leave acceptable security for the Restoration or if the Lessee want to use the Leasehold Area for another purpose acceptable to the Landowner.

- 8.3 Arrendatorn ska, i enlighet med 8 kap. 21 § Jordabalken (1970:994), erbjuda Fastighetsägaren att lösa in Anläggningen, när Arrendatorn frånträder Arrendeavtalet, innan den nedmonteras och bortforslas. Fastighetsägaren måste acceptera Arrendatorns erbjudande gällande inlösen inom fyra (4) månader från att erbjudandet lämnades, i annat fall måste Arrendatorn uppfylla sina skyldigheter enligt ovan. Fastighetsägaren har ingen skyldighet att lösa in Anläggningen.

The Lessee shall, in accordance with Chapter 8, section 21 of the Swedish Real Property Code (1970:994), offer the Landowner to redeem the Facility at the end of the Leasehold Agreement, before it is dismantled and removed. The Landowner must accept the Lessee's offer regarding redemption within four (4) months from when the offer was made, otherwise, the Lessee must fulfil its obligations in accordance with above. The Landowner has no obligation to redeem the Facility.

9. SÄKERHET

SECURITY

- 9.1 Som säkerhet för det korrekta uppfyllandet av Arrendatorns skyldigheter enligt Arrendeavtalet, särskilt med avseende på Återställandet, ska medel fonderas under Arrendetiden.

As security for the proper fulfillment of the Lessee's obligation under the Leasehold Agreement, in particular with regard to the Restoration, funds shall be funded during the Leasehold Term

- 9.2 Det fonderade beloppets storlek ska bestämmas i god tid innan Tillträdesdagen, baserat på en oberoende fackmässig bedömning av framtida kostnad för Återställandet i dagens penningvärde, vilket ska justeras med hänsyn till eventuella förändringar av svenskt konsumentprisindex.

The size of the funded amount shall be determined well in advance of the Commencement Date, based on an independent professional assessment of the future cost of the Restoration in today's monetary value, which shall be adjusted in line with any changes of the Swedish Consumer Price Index.

- 9.3 För att fastställa det fonderade beloppets storlek ska Arrendatorn föreslå fyra, två svenska respektive två norska, välrenommerade konsultbolag med god erfarenhet av att kalkylera kostnader för åtgärder motsvarande Återställandet samt för respektive bolag redovisa vem/vilka personer som är tänkta att anlitas för detta uppdrag. Om fastighetsägaren förkastar de föreslagna bolagen ska Arrendatorn äga hänskjuta frågan om huruvida föreslagna bolag uppfyller de kriterier som följer av första meningen i denna punkt till Stockholms Handelskammare för prövning. Bedömer Handelskammaren att mindre än tre av de föreslagna bolagen uppfyller sagda kriterier äger Handelskammaren nominera andra bolag som Handelskammaren bedömer uppfyller dessa kriterier.

In order to determine the size of the funded amount, the Lessee shall propose four, two Swedish and two Norwegian, respectively, reputable consulting companies with qualified experience in calculating costs for measures corresponding to the Restoration and for each company to report who/what persons are supposed to be hired for this assignment. If the Landowner rejects the proposed companies, the Lessee shall refer the question of whether the proposed companies meet the criteria that follow from the first sentence of this paragraph to the Stockholm Chamber of Commerce for dispute resolution. If the Chamber of Commerce would judge that less than three of the proposed companies meet the stated criteria, the Chamber of Commerce shall nominate other companies that the Chamber of Commerce considers meet these criteria.

- 9.4 Fastighetsägaren ska därefter, inom fjorton dagar från att Arrendatorn eller Stockholms handelskammare presenterar förslaget, välja vilket av de föreslagna bolagen som ska utföra uppdraget. Om Fastighetsägaren inte väljer inom den utsatta tidsfristen äger Arrendatorn utse det bolag som bedöms bäst skickat att utföra uppdraget.

Within fourteen days from the date of presentation of the proposal by the Lessee or Stockholm Chamber of Commerce, the Landowner shall choose which of the proposed companies will carry out the assignment. If the Landowner does not make its choice within the time limit set out, the Lessee is entitled to appoint the company that is deemed best suited to carry out the assignment.

- 9.5 Arrendatorn ska stå samtliga kostnader för arbetet med att fastställa säkerhetens storlek på sätt som följer av detta avsnitt 9.

The Lessee shall be liable for all costs in connection with the determination of the amount of the security as stipulated in this section 9.

- 9.6 Medel till fonden ska utöver Arrendeavgiften, men samtidigt med denna, betalas in som ett visst belopp per kvadratmeter arrenderad mark och år i sådan takt att beräknad kostnad för Återställandet, jämte indexjustering, har fonderats efter 40 år av Arrendetiden.

The funds shall be paid in addition to the Leasehold Fee, but shall be paid at the same time as the Leasehold Fee, as a certain amount per square meter of leased land and year at such rate that the calculated cost for the Restoration, as well as index adjustment, has been funded within 40 years of the Leasehold Term.

- 9.7 För det fall Arrendatorn vill ställa annan, för fastighetsägaren rimligen godtagbar, säkerhet för sina åtaganden under Arrendeavtalet ska säkerhetsfondens storlek nedsättas i förhållande till den alternativa säkerhetens värde.

In the event that the Lessee wishes to provide other, for the Landowner reasonably acceptable, security for its obligations under the Leasehold Agreement, the size of the security fund shall be reduced in proportion to the value of the alternative security.

10. AVGIFTER OCH TILLSTÅND

FEES AND PERMISSIONS

- 10.1 Det åligger Arrendatorn att på egen bekostnad införskaffa och bibehålla alla nödvändiga tillstånd för verksamheten samt att tillse att all verksamhet på Arrendestället sker enligt gällande lagar och förordningar.

The Lessee is responsible, at its own expense, for obtaining and maintaining any and all permits required for its business within the Leasehold Area. The Lessee shall follow the regulations prescribed by the relevant authorities or that follow by operation of law.

- 10.2 Arrendatorn ska ensam svara för alla skatter, avgifter och övriga kostnader som uppkommer till följd av dennes verksamhet på Arrendestället.

The Lessee is solely liable for all taxes, fees and other costs incurred by the Lessee as a result of its operation on the Leasehold Area.

11. ANSVAR OCH UNDERHÅLL

LIABILITY AND MAINTENANCE

- 11.1 Arrendatorn ska hålla Arrendestället i väl vårdat skick och tillse att det används i enlighet med lagar, utvecklingsplaner, bygglov och annan reglering.

The Lessee is liable to ensure that the Leasehold Area is properly maintained and repaired and used in accordance with existing laws, development plans, building permits and other regulation.

- 11.2 Arrendatorn ska ersätta sådan skada som Arrendatorn, alternativt av denne anlita person eller företag, vållar Fastighetsägaren i samband med Arrendatorns verksamhet på Arrendestället.

The Lessee undertakes to indemnify the Landowner for any damage arising as a consequence of measures taken by the Lessee, or measures taken by a person or a company hired by the Lessee, that might affect the Landowner due to the Lessee's operations within the Leasehold Area.

- 11.3 Arrendatorn ansvarar för att avhjälpa miljöskador och andra skador på Arrendestället som uppstår till följd av Arrendatorns verksamhet och som Arrendatorn eller Fastighetsägaren



är skyldig att åtgärda enligt lag eller lagkraftvunnen dom, inklusive eventuella kostnader för detta avhjälpande.

The Lessee is liable to remedy environmental damages and any other damages on the Leasehold Area that arises as a consequence of the operation of the Lessee and which the Lessee or the Landowner is liable for according to law or decision that has gained legal force, including any costs thereof.

- 11.4 För den händelse att tredje man eller myndighet skulle rikta krav mot Fastighetsägaren till följd av Arrendatorns verksamhet på Arrendestället ska Arrendatorn hålla Fastighetsägaren skadelös från sådant krav. Fastighetsägaren skall ge Arrendatorn rätt att gentemot tredje man hantera kravet och att därvid ensamt bestämma över åtgärder och beslut med anledning av kravet.

In the event that a third party or authority would address claims to the Landowner as a result of the Lessee's operations within the Leasehold Area the Lessee shall be liable for any such costs. The Landowner shall grant the Lessee the right to handle the claim towards third parties and thereby decide on measures and decisions on the basis of the claim.

12. ÖVERLÅTELSE OCH UNDERUPPLÅTELSE

ASSIGNMENT AND SUBLETTING

- 12.1 Arrendatorn får inte utan Fastighetsägarens föregående skriftliga medgivande överlåta detta Arrendeavtal till tredje man, vilket medgivande inte oskäligen ska nekas om Fastighetsägaren kan nöja sig med förvärvaren, eller i andra hand upplåta nyttjanderätt till hela eller delar av Arrendestället.

The Lessee may not assign this Leasehold Agreement to any third party or otherwise dispose of its rights under this Leasehold Agreement, wholly or partly, without the Landowner's prior written consent, such consent not to be unreasonably withheld.

- 12.2 Oaktat vad som angetts i punkt 12.1 ovan, ska Arrendatorn ha rätt att i andra hand arrendera ut Arrendestället till Produktionsbolagen för respektive Produktionsbolags verksamhet i produktionskedjan. I sådant fall är Arrendatorn skyldig att tillse att Produktionsbolagen uppfyller bestämmelserna i Arrendeavtalet. Oavsett om Arrendatorn i andra hand har arrenderat ut Arrendestället till Produktionsbolagen svarar Arrendatorn för att bestämmelserna i Arrendeavtalet uppfylls i förhållande till Fastighetsägaren.

Notwithstanding what is stated in point 12.1 above, the Lessee shall be entitled to sublet the Leasehold Area to the Production Companies for the purpose of the Production Companies respectively operations within the production chain. In such case, the Lessee shall be liable to ensure that all sub-usufructuaries' comply with the provisions of this Leasehold Agreement. Regardless if the Lessee has sublet the Leasehold Area to the Production Companies, the Lessee is responsible for the fulfilment of the provisions in this Leasehold Agreement in relation to the Landowner.

13. INSKRIVNING

REGISTRATION

Arrendeavtalet, såväl som planerad andrahandsuthyrning, kan inskrivas i det svenska fastighetsregistret vid Lantmäteriet Fastighetsinskrivning. Arrendatorn svarar för kostnaderna för inskrivning. Vid Arrendeavtalets upphörande ska Arrendatorn, inom trettio (30) dagar efter Arrendeavtalets upphörande, begära att Lantmäteriet Fastighetsinskrivning tar bort registreringen från det svenska fastighetsregistret.

This Leasehold Agreement, as well as envisaged sub-leases, may be registered in the Swedish Land Register. The Lessee shall be liable for the costs of registration. Upon termination of the Leasehold Agreement, the Lessee shall, no later than thirty (30) days after the termination of the Leasehold Agreement, order the cadastral authority to delete the registration from the Swedish Land Register.

14. DISPENS

DISPENSATION

- 14.1 Fastighetsägaren ska ansöka om dispens från länets arrendenämnd för förtida upphörande i enlighet med punkt 2.3 och 7.1 ovan.

The Landowner shall apply for dispensation from the Swedish regional tenancies tribunal for premature termination in accordance with point 2.3 and 7.1 above.

- 14.2 Ansökan om dispens ska lämnas in till länets arrendenämnd senast en (1) månad efter att Arrendeavtalet undertecknades.

Application for dispensation shall be submitted to the Swedish regional tenancies tribunal at the latest one (1) month after this Leasehold Agreement was signed.

15. INFORMATION OCH NOTISER

INFORMATION AND NOTICES

- 15.1 Parterna ska i god tid informera varandra om sådant som rör Arrendeavtalet.

The Parties shall inform each other well in advance of any circumstance concerning this Leasehold Agreement.

- 15.2 All information och annan kommunikation gällande Arrendeavtalet ska ske skriftligen på svenska och skickas till (i) nedanstående adresser, eller (ii) annan adress som meddelas i enlighet med avsnitt 15. I detta avsnitt avser "skriftligen" varken e-post eller fax.

Fastighetsägare:

Sotenäs Kommun
Attn. Samhällsbyggnadschefen
456 80 Kungshamn

Arrendator:

Quality salmon AB

Attn. VD om sådan utsetts, och i annat fall styrelsens ordförande

Den adress Arrendatorn meddelat Fastighetsägaren och i annat fall hos bolagsverket registrerad adress

All notices and other communication under this Leasehold Agreement shall be made in writing in Swedish and be sent to (i) the addresses below, or (ii) to any other address as may be notified in accordance with this section 15. In this section "in writing" is considered to exclude both email and fax.

Landowner:

Sotenäs Kommun

Attn. Samhällsbyggnadschefen

456 80 Kungshamn

Lessee:

Quality Salmon AB

Attn. CEO if appointed, otherwise the chairman of the board

The address notified by the Lessee to the Landowner or otherwise the Lessee's registered address

15.3 Såvida inte faktiskt tidigare mottaget, ska ett meddelande anses ha mottagits av mottagaren:

- (i) om meddelandet levererats personligen eller med bud (med erhållet leveranskvitto), på leveransdagen om det levererats före klockan 17.00 på en Bankdag, och annars klockan 9.00 nästa Bankdag; eller
- (ii) om meddelandet skickats med rekommenderad post med mottagningsbevis, på den dag som framgår av mottagningsbeviset.

Unless actually received earlier, a notice shall be deemed received by the recipient:

- (i) *if delivered by hand or sent by courier (with delivery receipt obtained), on the day of delivery thereof if delivered prior to 5 pm CET if such day is a Business Day, and otherwise at 9 am CET on the next Business Day; or*
- (ii) *if the message was sent by registered mail with proof of receipt, on the day stated on the receipt.*

16. VILLKOR

CONDITIONS

Arrendeavtalet är för sitt bestånd villkorat av att kommunfullmäktige i Sotenäs kommun beslutat att godkänna Arrendeavtalet och dess bilagor enligt punkt K vinner laga kraft.

This Leasehold Agreement is conditional upon the municipal city council in the municipality of Sotenäs' decision to approve the Leasehold Agreement and its schedules, as set out in section K gains legal force.

17. ÖVRIGT

MISCELLANEOUS

17.1 Insyn

Access

Arrendatorn ska utan dröjsmål efter begäran från Fastighetsägaren i skäligen omfattning lämna rimlig insyn i verksamheten och redovisa ekonomiska, tidsmässiga och praktiska förutsättningar samt andra kriterier som är avgörande för Projektets etablering och för Fastighetsägarens arbete med Projektet. Vardera Part står sina kostnader för detta.

The Lessee shall without delay, upon request from the Landowner, provide reasonable insight and access to the business and report on financial, temporal, and practical conditions as well as other decisive criteria for the establishment of the Project and the Landowner's work with the Project. Each Party shall bear its own costs for this.

17.2 Övriga åtaganden

Covenants

- 17.2.1 Arrendatorn ska vidta nödvändiga åtgärder för att tillmötesgå Fastighetsägarens önskemål enligt överenskommen s.k. wish-list (Bilaga 17.2), i syfte att skapa ett lokalt och kreativt kluster för hållbar utveckling med havet som resurs, vilket involverar näringsliv, akademi, offentliga aktörer och invånare i Sotenäs kommun, innefattande dels att Arrendatorn ska vidta och bekosta de fysiska och övriga åtgärder som krävs för att etablera en science park i anslutning till Anläggningen, dels att Arrendatorn så långt möjligt använder lokala och regionala underleverantörer och samarbetspartners.

The Lessee shall take necessary measures to meet the requirements of the Landowner in accordance with the agreed wish-list (Schedule 17.2), with the aim of creating a local and creative cluster for sustainable development with the sea as a resource, involving business, academia, public actors and residents of the municipality of Sotenäs, including that the Lessee shall take measures and pay for the physical and other measures required to establish a science park adjacent to the Facility, and that the Lessee, as far as possible, will employ local and regional subcontractors and partners.

- 17.2.2 För det fall att ny vattenledning behöver anläggas till det enda befintliga bostadshuset inom den del av nuvarande fastigheten Svenneby 1:2 som kommer vara belägen utom Etableringsområdet så ska Arrendatorn bekosta denna åtgärd. Fastighetsägaren ska hantera dialogen med ägaren av berörd fastighet och byggnad, samt i förhållande till denne ombesörja anläggandet av den nya vattenledningen, varefter Arrendatorn ska ersätta Fastighetsägarens verkliga kostnad för detta arbete, såvida inte Arrendatorn själv, efter överenskommelse med Fastighetsägaren, utför detta arbete.

In the event that a new water pipeline needs to be constructed for the building within the part of the current real property of Svenneby 1:2 which will be located outside the Establishment Area, the Lessee shall pay for this measure. The Landowner shall handle the

dialogue with the owner of the property and building concerned, and in relation to the owner take care of the construction of the new water pipeline, after which the Lessee shall reimburse the Landowner's actual costs for this work, unless the Lessee, after agreement with the Landowner, perform said works.

17.3 Ändringar och tillägg

Amendments and additions

Alla ändringar eller tillägg till Arrendeavtalet ska ske skriftligen och undertecknas av Parterna för att vara gällande.

Any amendment or addition to this Leasehold Agreement must be made in writing and signed by the Parties to be valid.

17.4 Kvittning

Set-off

Alla belopp som förfaller enligt Arrendeavtalet ska betalas i sin helhet utan avdrag eller undanhållande annat än vad som krävs enligt tillämplig lag, och ingen Part ska vara berättigad att kräva kredit, kvittning eller motkrav gentemot en annan Part i syfte att undanhålla betalning av något belopp, helt eller delvis.

All amounts due under this Leasehold Agreement shall be paid in full without any deduction or withholding other than as required under applicable law, and no Party shall be entitled to assert any credit, set-off or counterclaim against another Party in order to justify withholding payment of any such amount, in whole or in part.

18. TVIST

DISPUTES

Twister som uppstår i anledning av Arrendeavtalet ska, med uteslutande av andra domstolar, avgöras av Stockholms tingsrätt i första instans eller, om tillämpligt, av Arrendenämnden.

Any dispute arising out of or in connection with this Leasehold Agreement shall be settled by the district court of Stockholm as the first instance or, if applicable, the Swedish regional tenancies tribunal.

19. TILLÄMPLIG LAG

GOVERNING LAW

Arrendeavtalet regleras av och ska tolkas i enlighet med svensk lag.

This Leasehold Agreement shall be governed by and construed in accordance with the laws of Sweden.

Arrendeavtalet har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

This Leasehold Agreement has been signed in two (2) originals, of which the Parties have received one each.

Kungshamn den 16 juni 2020

Kungshamn den 16 juni 2020

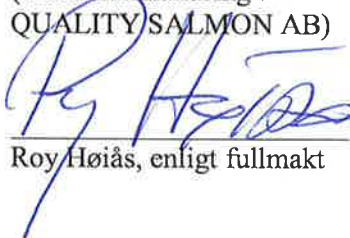
SOTENÄS KOMMUN



Mats Abrahamsson,
Kommunstyrelsens ordförande

AKTIEBOLAGET GRUNDSTENEN 165991

(under namnändring till
QUALITY SALMON AB)



Roy Høiås, enligt fullmakt



Birgitta Albertsson,
Kommunstyrelsens andre vice ordförande



Maria Vikingsson,
Kommundirektör

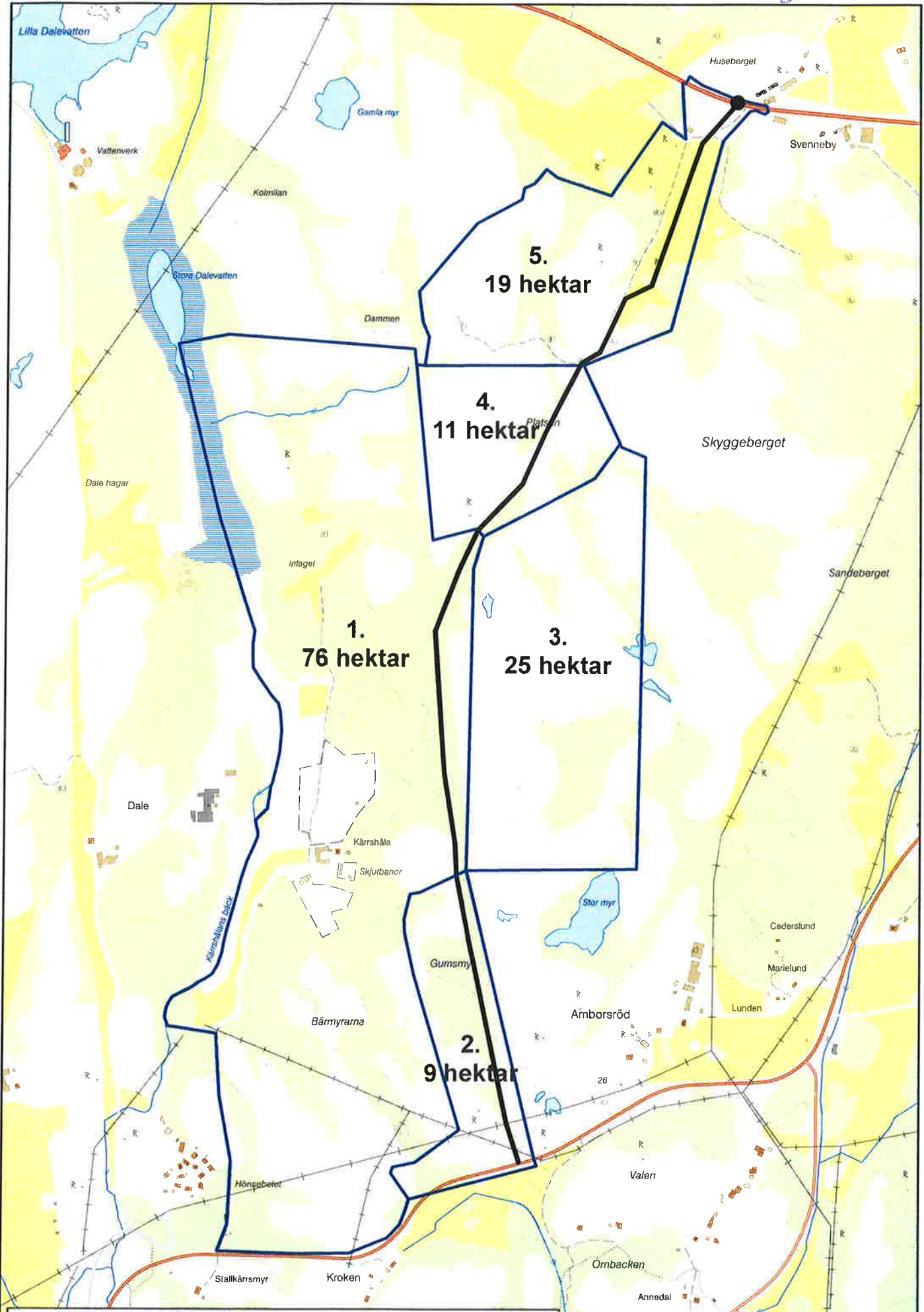


Produktionsbolag

Bilagan kompletteras innan tillträde enligt klausul 2.5.1 (f) i arrendeavtalet.

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to consist of several overlapping loops and lines, possibly representing the initials of the signatory.

ibilegr D



Svart linje markerar förslag på vägsträckning.
Blå linjer visar befintliga och förslag till nya fastighetsgränser.



[Handwritten signature]

DETALJPLANEAVTAL

Upprättande av detaljplan för fastigheten Kärrshåla 1:2 m.fl.

1 § Parter

Sotenäs kommun

Exploatör

Sotenäs Kommun Byggnadsnämnden genom Samhällsbyggnadsförvaltningen Plan- och exploateringsenheten Sotenäs kommun 456 80 Kungshamn	Org. nr	Exploatör AKTIEBOLAGET GRUNDSTENEN 165991 (under namnändring till QUALITY SALMON AB)	Org. nr/Personnr
	212000-1322		559242-2090
		Ev. ombud Advokat Richard Hulling	
		Adress Norra Hamngatan 18, 411 06 Göteborg Telefonnummer 031-15 14 90 E-postadress rickard@swlaw.se	
Planhandläggare/Kontaktperson Exploatören föreslår och Kommunen godkänner Sweco Sverige AB genom plankonsulten Anna Magnusson.		Plankonsult/Kontaktperson Exploatören föreslår och Kommunen godkänner Sweco Sverige AB genom biträdande plankonsulten Helena Holm	
Telefonnummer 073-0674100		Telefonnummer 0455-310397	
E-postadress anna.magnusson@sweco.se		E-postadress helena.holm@sweco.se	

2 § Bakgrund och syfte

Kommunstyrelsen har 2020-02-26 § 29 beslutat att ge samhällsbyggnadsförvaltningen, Plan- och exploateringsenheten, i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för fastigheten Sotenäs Kärrshåla 1:2 m.fl. Kommunfullmäktige har 2020-06-11 beslutat att ingå detta planavtal med Aktiebolaget Grundstenen 165991 (under namnändring till Quality Salmon AB). Exploatören ska upprätta handlingar till detaljplanen med hjälp av plankonsult. Kommunen handlägger planärendet.

3 § Ansvars- och kostnadsfördelning

Exploatören är medveten om att alla handlingar till detaljplanen ska upprättas enligt Byggnadsnämndens riktlinjer och godkänner att Plan- och exploateringsenhetens löpande kontakter i planärendet sker via anlitad plankonsult och/eller via ovan angivet ombud. Plan- och exploateringsenheten har inget att erinra mot att exploatören som plankonsult anlitar Sweco Sverige AB genom plankonsulten Anna Magnusson och biträdande plankonsulten Helena Holm.

Exploatören ska betala hela kostnaden för framtagande av planhandlingar, de utredningar som behövs, grundkarta, fastighetsförteckning, annonser samt kommunens handläggning av detaljplanen.

Exploatören ska leverera slutliga detaljplanehandlingar, i de filformat och i övrigt uppfyllande de krav som framgår av bilaga 1, senast två veckor efter att detaljplanen antagits och vunnit laga kraft.

4 § Planavgift – ersättning för Plan- och exploateringsenhetens handläggning

Exploatören ska till kommunen betala timpris enligt kommunens vid var tid gällande PBL-taxa (Förslag 2020 1108 kr/tim) som ersättning för handläggningstid. Timarvodet kan alltså komma att justeras med nytt beslut och/eller indexuppräknas årligen. Timarvodet kommer att faktureras löpande månadsvis. Uppskattad tid för kommunens handläggning är ca 200 timmar, se kalkyl i bilaga 2. Planavgift, i samband med bygglov inom planområdet, kommer inte att debiteras exploatören.

5 § Planavgränsning Kommunen åtar sig att samråda med exploatören rörande detaljplanens utformning och innehåll. Planläggningen ska omfatta område enligt kommunstyrelsens beslut om planuppdrag, se bilaga 3. Avvikelse kan överenskommas mellan parterna skriftligt. Parternas gemensamma intention är att planområdet ska ges en hög exploateringsgrad.

6 § Planutformning

Detta avtal innebär inget ställningstagande till planens utformning och innehåll.

7 § Nedlagda kostnader

Avtalet innebär ingen garanti att detaljplanen vinner laga kraft. Exploatören äger inte rätt till återbetalning av nedlagda kostnader om detaljplanen ej vinner laga kraft. Skadeståndsanspråk får inte riktas mot kommunen p.g.a. detta avtal.

8 § Rätt till planhandlingar

Sotenäs kommun har rätt till alla planhandlingar och allt ev. övrigt planmaterial. Exploatören har rätt att utnyttja allt planmaterial i det utförande som det antagits av kommunen (kopieringskostnad kan i förekommande fall tas ut av kommunen).

9 § Överlåtelse av avtalet

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan kommunens förtida skriftliga godkännande.

10 § Genomförande av detaljplanen

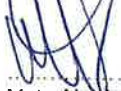
Exploatören är införstådd med att kommunen kommer begära att ett genomförandeval tecknas inför detaljplanens antagande, att sådant genomförandeval ska upprättas i enlighet med kommunens riktlinjer och att den konkreta innebörden av dessa är att exploatören ska bekosta samtliga åtgärder som erfordras för detaljplanens genomförande.

11 § Antal ex

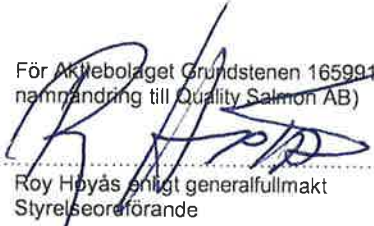
Avtalet har upprättats i 2 exemplar av vilka parterna tagit ett vardera.

Smögen 2020-06-15

För Sotenäs kommun


Mats Abrahamsson
Kommunstyrelsens ordförande


Eveline Savik
Samhällsbyggnadschef

För Aktiebolaget Grundstenen 165991 (under namnändring till Quality Salmon AB)

Roy Høyås enligt generalfullmakt
Styrelseordförande

Bilaga 1

Kravspecifikation vid leverans av planhandlingar efter laga kraft.

Kravspecifikation:

Handling	SIS Standard SS 637040:2016	DWG	PDF	Word
Plankarta	X	X *	X	
Illustrationskarta		X	X	
Sektionsritningar		X	X	
Planbeskrivning			X	X
Fastighetskonsekvensbeskrivning			X	X
Utredningar			X	
Rapporter			X	
Inventeringar			X	

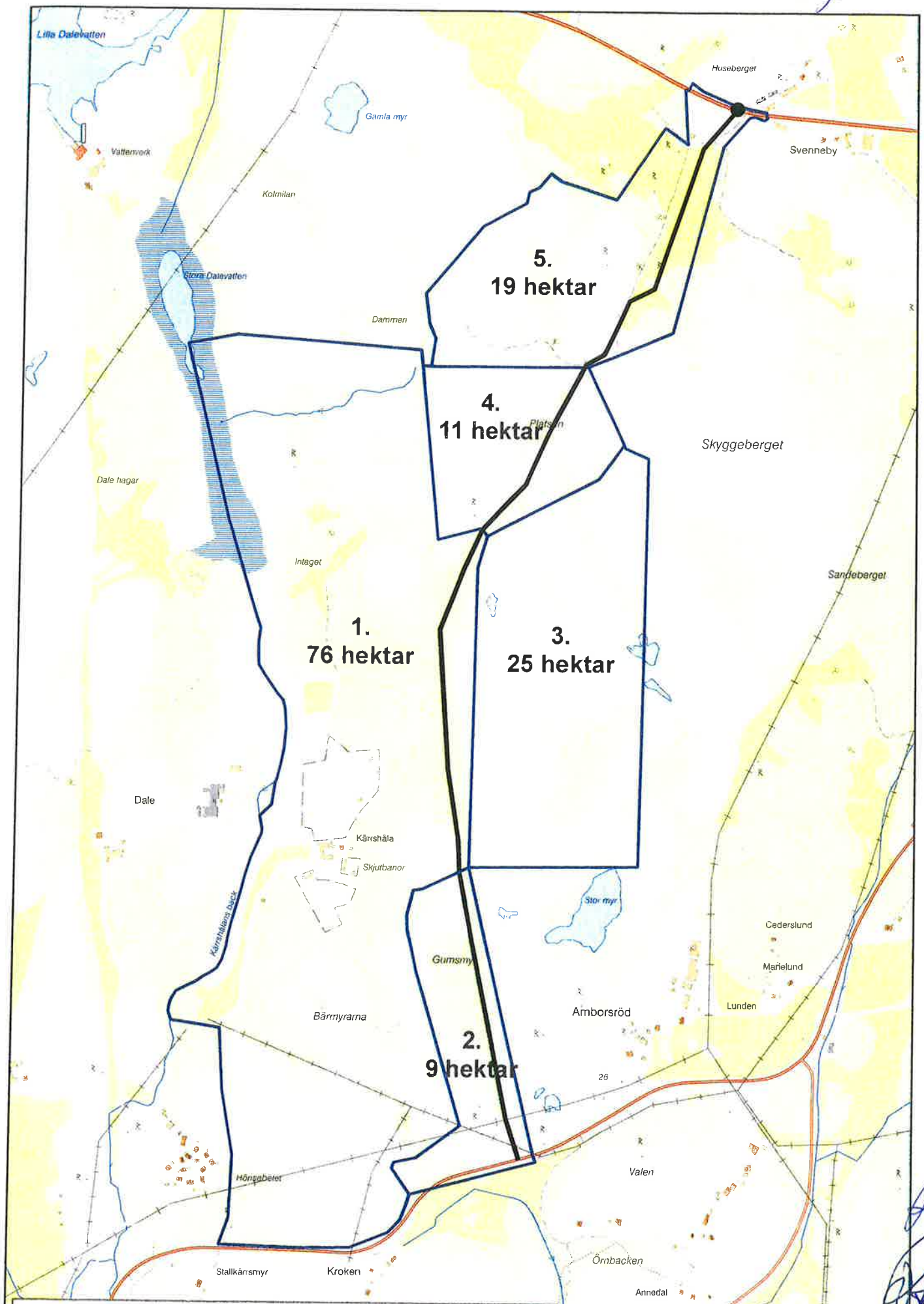
*I det fall att handlingen inte kan levereras enligt SIS standard ska handlingen levereras i dwg-format. För samhällsbyggnadsförvaltningens konvertering av dwg-format till SIS standard utgår ersättning enligt plankostnadsavtal



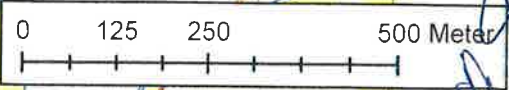
Bilaga 2

Kalkylerad tidsåtgång för kommunens handläggning av detaljplanen

Handläggningsmoment	Tidsåtgång
Startmöte, MEX-möte, avtal od	20
SAMRÅDSSKEDE	
Genomgång av samrådshandlingar: plankarta, planbeskrivning, behovsbedömning, andra utredningar	35
Tjänsteutlåtande, presentationer, föredragning BNau, BN (beslut om samråd+ingen betydande miljöpåverkan)	15
Administration, utskick, diarieföring, arbetspärm	8
Genomgång inkomna synpunkter, samrådsredogörelse kontrolleras	16
GRANSKNINGSSKEDE	
Tjänsteutlåtande, presentationer, föredragning BNau, BN (beslut om granskning)	10
Genomgång av granskningshandlingar: plankarta, planbeskrivning, andra utredningar	25
Administration, utskick, diarieföring, arbetspärm, annonsering	8
Genomgång inkomna synpunkter, utlåtande kontrolleras	16
ANTAGANDESKEDE	
Utskick klagoberättigade	4
Genomgång av antagandehandlingar: plankarta, planbeskrivning, andra utredningar	15
Tjänsteutlåtande, presentationer, föredragning BNau, BN, KSau, KS, KF (beslut om godkännande och antagande)	8
Administration, diarieföring, arbetspärm, anslagstavlan	8
EFTER ANTAGANDE	
Info till klagoberättigade	2
Lagakraft	4
Arkivering	6
SUMMA	200



Svart linje markerar förslag på vägsträckning.
Blå linjer visar befintliga och förslag till nya fastighetsgränser.



[Handwritten signature]

Avetablering av skjutbanor

Arrendatorn ska ansvara för och bekosta avlägsnandet av befintliga skjutbanor, skjutvallar och därtill hörande byggnader från etableringsområdet.

07
(

Förteckning över belastande nyttjanderätter mm på fastigheterna Kärrshåla 1:2 och 1:3

Servitut

1427-86/17.1	Levande Last Ledningsrätt	STARKSTRÖM
1427-93/51.1	Levande Last Ledningsrätt	Starkström
1484-418.1	Levande Last Ledningsrätt	STARKSTRÖM
14-IM4-42/39.1	Levande Last Officialservitut	VATTENLEDNING Osäker finner ingen karta
14-IM4-71/611.1	Levande Last Avtalsservitut	SE BESKRIVNING

Inteckningar

1	Beviljad 21/390	1921-05-09	AVTALSSERVITUT KRAFTLEDNING
2	Beviljad 71/611	1971-02-10	AVTALSSERVITUT VATTENLEDNING MM
3	Beviljad 81/13640	1981-09-30	AVTALSNYTTJANDERÄTT JAKT

Arrende ej inskrivna

Arrende 03002010 för bete ängsmark och skog

Hysesavtal/nyttjanderättsavtal för skytteklubbar

Förteckning över belastande nyttjanderätter mm på fastigheten Svenneby 1:2

Servitut

1427-86/17.1	Levande Last Ledningsrätt	STARKSTRÖM
1427-90/36.1	Levande Last Officialservitut	VATTENTÄKT
1427-90/36.3	Levande Last Officialservitut	VATTENLEDNING

Inteckningar (osäkert läge på dessa två)

Beviljad 20/211	1920-02-16	AVTALSSERVITUT KRAFTLEDNING
Beviljad 68/3558	1968-08-14	AVTALSNYTTJANDERÄTT TELE

Förteckning över belastande nyttjanderätter mm på fastigheten Amborseröd 1:3

Servitut

1427-86/17.1	Levande Last Ledningsrätt	STARKSTRÖM
1484-418.1	Levande Last Ledningsrätt	STARKSTRÖM

Inteckningar

Beviljad 20/214	1920-02-16	AVTALSSERVITUT KRAFTLEDNING
Beviljad 20/434	1920-04-12	AVTALSSERVITUT KRAFTLEDNING
Beviljad 21/607	1921-07-20	AVTALSSERVITUT KRAFTLEDNING

Wishlist – Exempel på samverkansområden

Sverige och världen står inför en enorm miljöutmaning. Tillsammans med Er kan vi göra skillnad och bli en del av lösningen. Vi kan minska utfiskningen i havet, minska Co2-utsläpp, bidra till den globala matförsörjningen, ha en nollvision för utsläpp, skapa och utveckla ledande gröna tekniska innovationer. I Sotenäs kommun har vi redan kommit en bit på vägen genom Sotenäs Symbioscentrum. Tillsammans med Er kan vi utveckla det arbetet och bli en världsledande aktör inom industriell cirkulär ekonomi.

Sotenäs kommun ser etableringen som en inledning på ett gott samarbete dels mellan kommunen och företaget men också med forsknings och utvecklingsaktörer och andra möjliga samverkanspartners i regionen och Sverige.

I samarbete med företaget önskar kommunen konkretisera följande samverkansområden:

- Bidrar till att utveckla Sotenäs Symbioscentrum att bli ett världsledande centrum inom maritim utveckling och industriell symbios.
- Arbetar för att utveckla klustret av företag som kan ta tillvara de restströmmar som genereras vid produktion, till exempel fodertillverkning, algodling, växthus, användning av spillvärme, vatten, näringsämnen, biogas och elproduktion.
- Stödjer utbildningsåtgärder för grund- och gymnasieskolan och högre utbildningar liksom doktorandutbildningar.
- Medverkar till att säkerställa den lokala kompetensförsörjningen.
- Säkerställa lokal förankring genom att: det producerande bolaget har sitt säte i kommunen, bygger en ny skyttebana till skytteföreningen (de nyttjar det aktuella markområdet idag) och att handla lokalt.
- Vid ny och om-byggnation är det önskvärt med ett hållbart och klimatsmart byggande.
- Bidrar till koldioxidneutrala transporter och persontrafik genom byggande av laddstationer för till exempel biogas och el samt utbyggnad av gång- och cykelvägar till arbetsplatsen.
- Bidrar till utbyggnad av vägnätet för tung trafik samt arbetspendling för att öka logistikförmågan och minska störningar för boende och övrig näringsverksamhet.