

Aksjonæravtale for utviklingsselskapet

Torskeholmen AS us

Denne aksjonæravtalen ("Aksjonæravtalen") er inngått den 15.12.2017 mellom

1. Parter og partenes aksjeeie

Grunneiere og festere på Torskeholmen:

Eier	Gnr/bnr	Merknad
Torskeholmen ANS	200/1782	Festeavtale med Grimstad kommune
Grimstad kommune	200/1270, 1272 og 1275	Eier

som begge er aksjonærer (i fellesskap Aksjonærene) og eier av 100 % av aksjene i Torskeholmen AS us (Selskapet) – til sammen Partene.

Eiendommene på Torskeholmen, gnr/bnr 200/1270, 200/1272 og 200/1275, omtales i det følgende samlet som Eiendommene. Eiendommen 200/1782 omtales som Festetomta. Oversikt over Eiendommene og Festetomta fremgår av kartvedlegg til denne avtale, jf. Vedlegg 1 – Kartutsnitt 1A.

Eierskapet i Selskapet er fordelt med 29% på Torskeholmen ANS 71% på Grimstad kommune. Ved avhending av Eiendom/Aksjer medfølger de plikter og rettigheter som Aksjonærene er gitt i denne Avtalen.

2. Bakgrunn

Torskeholmen ANS fester eiendommen gnr/bnr 200/1782 av Grimstad kommune. Festeavtalen varer til 2025. Bortfester kan ikke nekte forlengelse av avtalen uten saklig grunn. Det står et bygg på eiendommen.

Grimstad kommune eier gnr/bnr 200/1270, 1272 og 1275. Det står bygg på 1270 og 1272, mens 1275 er fiskerikaia. Eiendommen 1272 ble kjøpt fra Skagerakfisk i 2003. Kommunen forpliktet seg ved kjøpet til å inngå leieavtale med Fiskernes Salgslag på de arealene de disponerte fra tidligere. Kommunen kan ikke si opp avtalen så lenge arealene brukes til fiskerivirksomhet. Skagerakfisk har fortrinnsrett til å tre inn i leieforholdet dersom Fiskernes Salgslag avvikler virksomheten sin. Leieprisen til Fiskernes Salgslag reflekterer den lave prisen Grimstad kommune kjøpte bygget for av Skagerakfisk.

Skagerakfisk og Fiskernes Salgslag har gitt uttrykk for at de er positive til at det utarbeides en felles detaljreguleringsplan for hele Torskeholmen og er åpne for å flytte både fiskeutslag og fiskerimottaket internt på Torskeholmen, under forutsetning av de sikres gode løsninger og en akseptabel leiepris.



Fiskerikaia vest på Torskeholmen ble betydelig oppgradert i 2002, bla finansiert med tilskudd fra Fiskeridepartementet. Det er stilt vilkår fra departementet som medfører at kommunen må dekke kostnadene ved ny fiskerikai dersom fiskerivirksomheten flytter fra Torskeholmen.

Aksjonærene er innforstått med at Skagerakfisk og Fiskernes Salgslag skal ha rett til å leie egnede lokaler på Torskeholmen når utviklingsprosjektet realiseres. Aksjonærene forplikter seg til å lojalt medvirke til dette. Aksjonærene skal være forpliktet til å inngå eller samtykke til nødvendige leieavtaler i denne forbindelse. Grimstad kommune har ansvaret for å dekke alle merkostnader/mindreinntekter for løsninger overfor Fiskernes Salgslag som avviker fra forventet markedspris. De nærmere detaljene må avtales mellom partene.

Kommunestyret vedtok 29.10.2012 områdereguleringsplan for Grimstad sjønære arealer. Torskeholmen er regulert til næring/tjenesteyting og det er krav om felles detaljreguleringsplan for hele Torskeholmen.

Eiendommene og Festetomtene er omfattet av Samferdselsdepartementets vedtak om fritak fra reglene om havnekapital, i henhold til vedtak datert 18. mars 2014.

3. Formål

Aksjonærene har stiftet selskapet for å fremme felles interesser i utvikling av Torskeholmen. Aksjonærenes intensjon er at Selskapet i første omgang ikke skal eie Eiendommene, men skal arbeide for interessefellesskapet til Aksjonærene. Partene er gjensidig avhengig av hverandre for å få realisert utviklingsprosjektet ut ifra eierforhold til grunnen og løpetid på festeavtalene som båndlegger arealet. Kommunen har videre som formål å oppnå en god byutvikling på Torskeholmen.

Selskapets formål er å utarbeide og få godkjent en detaljreguleringsplan for Torskeholmen, basert på overordnede føringer i vedtatt områdereguleringsplan. Det skal også legges til rette for boliger i området. Detaljreguleringsplanen skal bidra til attraktiv byutvikling og til å optimalisere totalverdien for Aksjonærene. Når detaljreguleringsplan vedtas, har Aksjonærene til hensikt at Eiendommene skal overdras fra kommunen. Torskeholmen ANS skal ha fortrinn foran andre til å overta Eiendommene, under nærmere forutsetninger som beskrevet nedenfor.

Eiendommene er tenkt solgt fra kommunen enten direkte eller gjennom et aksjeselskap, hvor kommunen skal stå fritt til å velge overdragelsesmåte. Overdragelse av Eiendommene enten direkte eller indirekte gjennom et aksjeselskap omtales for enkelhets skyld som «salg av Eiendommene» i det følgende.

Partene forplikter seg til å stemme i samsvar med bestemmelsene i denne Aksjonæravtalen, og i tråd med Selskapets formål og prinsippene for Selskapets virksomhet som beskrevet under, både i Selskapets styre og i Selskapets generalforsamling. Aksjonærene har også inntatt bestemmelser om utviklingssamarbeidet som ikke direkte gjelder eierskapet i Selskapet. Slike bestemmelser skal være fullt ut bindende mellom partene.



4. Prinsipper for selskapets virksomhet

Aksjonærene er enige om at følgende prinsipper skal gjelde for Selskapets virksomhet:

1. Det skal arbeides for å få fram en detaljreguleringsplan som optimaliserer totalverdien på Torskeholmen, samtidig som en hensyntar Aksjonærenes interesser for en best mulig verdiutvikling.
2. Kommunen har som intensjon å selge områder som i detaljreguleringen reguleres til utbyggingsformål. Salget vil ikke omfatte områder for offentlig infrastruktur, som kaifronter, promenade, offentlig vei og fortau og andre områder for allmennheten. Som illustrasjon vedlegges kartutsnitt hvor utbyggingsområdet i henhold til gjeldende områderegulering, «Havneplanen», fremgår jf. Vedlegg 1 – Kartutsnitt 1B.
3. Torskeholmen ANS skal ha fortrinn til kjøp av Eiendommene (som avgrenset i pkt. 2) etter at godkjent detaljregulering er vedtatt. Dette forutsetter at Torskeholmen ANS aksepterer de vilkår som godkjent detaljreguleringsplan stiller. Kommunen avgjør på fritt grunnlag om Eiendommene skal overdras direkte eller gjennom et aksjeselskap.
4. Kommunen forplikter seg ved godkjent detaljreguleringsplan til salg av Festetomta til Torskeholmen ANS. Salget og det økonomiske oppgjøret skjer etter at detaljreguleringsplanen er godkjent. Kjøpesummen for Festetomta er NOK 1,5 mill. Kjøpesummen indeksreguleres fra desember 2017 til salgstidspunktet, i samsvar med KPI (SSB). Etter at Festetomta er overtatt av Torskeholmen ANS, skal Torskeholmen ANS utvikle området i samsvar med vedtatt detaljreguleringsplanen.
5. Aksjonærene skal ikke råde over Eiendommene, Festeavtalene eller arealene de disponerer på en måte som er i strid med prinsippene i denne Aksjonæravtalen.
6. Kommunen og Torskeholmen ANS skal hver for seg klargjøre den tomte parten disponerer for utbygging, fjerne eksisterende bygg over grunnmur og løse de forpliktelser som følger av inngåtte kjøps- og leieavtaler. Hver part dekker selv disse kostnadene. Aksjonærene skal ikke ha noe mer å kreve av hverandre i denne forbindelse, heller ikke dersom en aksjonær senere selger seg ut av Selskapet, eller dersom salg av Festetomtene eller Eiendommene til Torskeholmen ANS ikke gjennomføres.
7. Kostnadene til utviklingsarbeidet – fram til endelig godkjent detaljreguleringsplan og det er inngått avtale om salg av Eiendommene – skal betales av Selskapet. Selskapets drift skal finansieres av Aksjonærene i samsvar med aksjefordelingen i Selskapet.
8. Dersom detaljreguleringsplanen gir mulighet for utbygging i eller over sjø, inngår det i beregningen av totalverdien i taksten ved endelig godkjent detaljregulering.
9. Det skal utarbeides en samlet takst for Eiendommene og Festetomta, basert på vedtatt detaljreguleringsplan. Denne taksten skal reflektere og anses som markedspris for området på tidspunktet for godkjent detaljreguleringsplan, og danne grunnlaget for kjøpesummen for

KG RR JS

Eiendommene ved overdragelse til Torskeholmen ANS. Omforent takstmandat følger som Vedlegg 3 til Aksjonæravtalen. Taksten bekostes av Selskapet.

10. Ved endelig godkjent detaljreguleringsplan, er Aksjonærene enige om at verdien i prosjektet skal fordeles som angitt nedenfor. Fordelingen er basert på en økonomisk vurdering av verdien av de arealene og øvrige tiltak hver av partene har bidratt med inn i prosjektet. Forutsatt at partene har gjort forholdsmessig like kapitalinnskudd i Selskapet, er partene enige om følgende verdifordeling:
 - Grimstad kommune: 71 %
 - Torskeholmen ANS: 29 %
11. Verdifordelingen skal danne grunnlag for kjøpesummen ved salg av Eiendommene til Torskeholmen ANS.
12. Ved overdragelse av Eiendommene direkte eller indirekte til Torskeholmen ANS, skal kjøpesummen settes til den andel av totalverdien etter innhentet takst i tråd med Vedlegg 3 som tilsvarer kommunens aksjeandel i Selskapet. Total kjøpesum skal eksempelvis settes til 71 % av takstverdi dersom kommunens aksjeandel i selskapet er 71 %.
13. Før salget av Eiendommene til Torskeholmen ANS, skal det inngås kjøpekontrakt der betingelsene for salget er nærmere avklart. Kommunen vil i kjøpekontrakten forutsette at det er gitt igangsettingstillatelse (IG) for utbyggingen av første byggetrinn senest 3 år etter vedtatt detaljreguleringsplan, og at Eiendommene skal tilbakeføres til kommunen ved brudd på denne betingelsen.
14. Dersom Torskeholmen ANS ikke vil kjøpe Eiendommene i samsvar med takst som angitt over, står kommunen fritt til å selge til andre aktører. Torskeholmen ANS skal i en slik situasjon ha forkjøpsrett til Eiendommene.
15. Dersom Torskeholmen ANS går konkurs eller av andre grunner ikke oppfyller sine forpliktelser etter Aksjonæravtalen, herunder å tilføre nødvendig kapital, står kommunen fritt til å fortsette utviklingsarbeidet på egen hånd og å selge Eiendommene til andre, uten at Torskeholmen ANS kan kreve noen form for vederlag fra kommunen.

5. Finansiering

Eierne forplikter seg til å finansiere selskapets arbeid, dvs. fram til godkjent detaljreguleringsplan og det er inngått endelig avtale om kjøp for Torskeholmen ANS.

Aksjekapitalen i selskapet er NOK 1,0 mill. Fordelt på 10.000 aksjer pålydende NOK 100. Dersom det er behov for økt kapital for å fullføre selskapets arbeid, er Torskeholmen ANS villig til å lånefinansiere nødvendig beløp. Lånet belastes med NIBOR pluss 3,0 % til Torskeholmen ANS. Eventuelt lån gjøres opp ved salget.



6. Generalforsamling

Hver aksje skal ha én stemme på generalforsamling i Selskapet.

7. Styret

7.1 Styremedlemmer

Selskapet styre skal ha 4 medlemmer, 2 fra hver av Aksjonærene.

Kommunen utpeker styrets leder.

7.2 Styremøter

Styret skal møtes minst 4 ganger per år.

Innkalling til styremøter skal sendes til alle styremedlemmene minst 10 virkedager før møtet skal avholdes med mindre styremedlemmene samtykker til kortere frist. Innkallingen skal angi sted, dato og klokkeslett samt saksorden for møtet.

7.3 Beslutningsdyktighet og flertallskrav

Mer enn halvparten av styrets medlemmer, og minst ett medlem utpekt av hver av Aksjonærene, skal være tilstede for at Styret skal være beslutningsdyktig.

Med mindre noe annet følger av denne Aksjonæravtalen, vedtektene eller lov, krever en beslutning av styret at minst 3/4 av styremedlemmene som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for.

Styreleders stemme skal telle dobbelt i tilfeller der det ellers ikke foreligger tilstrekkelig flertall.

7.3 Styrets rolle

Styret skal være et arbeidende styre og lede arbeidet i samsvar med slektsskapets formål. Styret kan engasjere konsulenter til å bistå i dette arbeidet.

7.4 Honorar

Det gis ikke styrehonorar.

8. Utbytte

Det skal ikke utbetales utbytte fra utviklingsselskapet.

K6 RR. JB

9. Overdragelse av aksjer

9.1 Samtykkekrav ved eierskifte

Eierskifte til aksjer krever skriftlig samtykke fra styret i henhold til reglene i aksjeloven. Eierskifte forutsetter at kommunen samtykker. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Krav om samtykke gjelder ikke ved overdragelse til selskaper som kontrolleres av, eller er under felles kontroll, med overdrager, jf. aksjeloven § 1-3, eller til nærstående, jf. definisjonen i aksjeloven § 1-5. Ved slik overdragelse kan øvrige Aksjonærer kreve sikkerhetsstillelse for oppfyllelse av Aksjonæravtalen fra en part innenfor overdragerens konsern med tilfredsstillende soliditet.

9.2 Forkjøpsrett

Aksjonærene har forkjøpsrett når en aksje i Selskapet skal avhendes eller for øvrig skifter eier etter reglene i aksjeloven. Forkjøpsrett utløses ikke ved arv eller ved overdragelse til en nærstående (jf. aksjeloven § 1-5) av avhenderen. Fristen på to måneder for melding til selskapet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende i aksjeloven § 4-23 (1) skal forkortes til tre uker, [og fristen for betaling av løsningssummen på en måned i lovens § 4-23 (3) forkortes til 2 (to) uker].

Dersom en av aksjonærene overdrar eller ønsker å overdra aksjer der overdragelse utløser forkjøpsrett, plikter vedkommende part å sørge for at de øvrige aksjonærene tilbys mulighet til å selge en like stor prosentvis andel av sine aksjer som vedkommende selv selger på like vilkår.

9.3 Tiltredelse av Avtalen ved eierskifte

Den som vil overføre/selge aksjer, skal på forhånd gjøre erververen kjent med Avtalen og skal sørge for at erververen skriftlig tiltrer Avtalen som Aksjonær med virkning fra tidspunktet for ervervet ved å signere tiltredelseserklæringen inntatt som Vedlegg 3.

10. Diverse bestemmelser

10.1 Endringer av Avtalen

Endringer av Avtalen krever tilslutning fra samtlige Aksjonærer. Endringsavtaler skal inngås skriftlig og signeres av alle Partene.

10.2 Konfidensialitet

Partene og deres representanter forplikter seg til å bevare full konfidensialitet og taushet om Selskapets virksomhet, med unntak av forhold som er offentlig kjent eller tilgjengelig, eller som åpenbart ikke er av konfidensiell natur. Partene forplikter seg videre til å bevare full konfidensialitet og taushet om alle personlige, økonomiske, juridiske, markedsmessige og andre forretningsmessige forhold om de øvrige Partene som de blir kjent med i forbindelse med avtaleforholdet. Taushetsplikten gjelder også etter at aksjene er overført til ny eier og etter Avtalens opphør.

Ka fh. 

11. Avtalens opphør

Avtalen skal opphøre dersom begge Aksjonærene beslutter at den skal opphøre.

12. Lovvalg og tvister

Avtalen og enhver tvist forbundet med den, er underlagt norsk rett.

Dersom det oppstår en tvist mellom Partene om gyldigheten, tolkningen eller gjennomføringen av Avtalen, og tvisten ikke kan løses ved forhandlinger, skal tvisten bringes inn for de ordinære domstoler. Aust-Agder tingrett vedtas som verneting.

Denne avtale signeres i 3 likelydende eksemplarer, hvorav partene beholder ett eksemplar hver, og ett eksemplar til Utviklingsselskapet.

Avtalen inngås med forbehold om politisk godkjenning.


GRIMSTAD KOMMUNE
Grimstad kommune Ordføreren


Torskeholmen ANS Robert Ruud
JAN IGURIO OTTERHEI

Vedlegg 1: 1 A Eiendomsoversikt, 1 B Kartvedlegg

Vedlegg 2: Tiltredelseserklæring

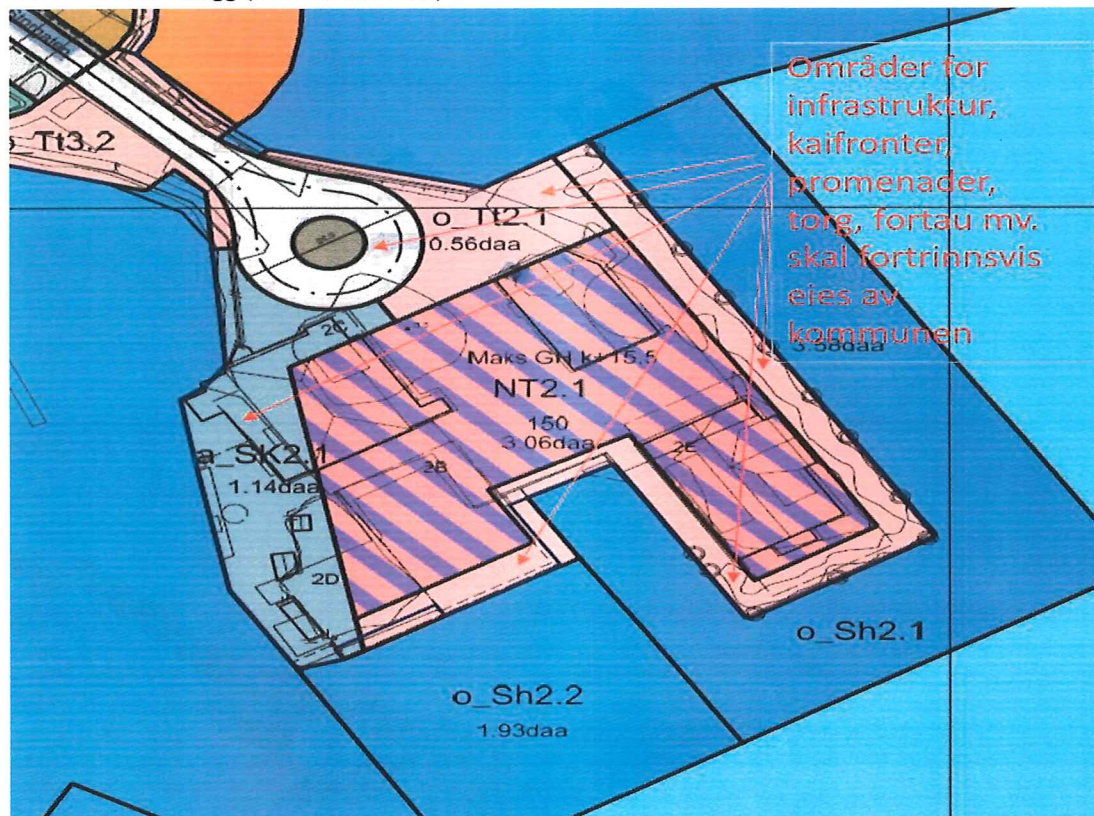
Vedlegg 3: Takstmandat

Vedlegg 1: Kartvedlegg

1 A Eiendomsoversikt (ikke i målestokk)



1 B Kartvedlegg (Ikke i målestokk)



K6. R2. fop

Vedlegg 2 Tiltredelseserklæring

Tiltredelseserklæring til aksjonæravtale for Utviklingsselskapet Torskeholmen AS

1. Bakgrunn

Aksjonærene i Torskeholmen AS ("Selskapet") inngikk den avtale som regulerer Aksjonærenes rettigheter og forpliktelser som aksjonærer i Selskapet ("Aksjonæravtalen"). I henhold til Aksjonæravtalens punkt 9.3 skal enhver som erverver aksjer i Selskapet være forpliktet til skriftlig å tiltre Aksjonæravtalen som aksjonær, ved å signere denne tiltredelseserklæringen, med mindre vedkommende allerede er part i Aksjonæravtalen.

2. Erklæring om tiltredelse til Aksjonæravtalen

Undertegnede som har ervervet [antall] aksjer i Selskapet, erklærer med dette at jeg/vi er kjent med foreliggende Aksjonæravtale i Selskapet og at jeg/vi trer inn som part i Aksjonæravtalen med de rettigheter og forpliktelser som tilligger en aksjonær etter Aksjonæravtalen.

Meddelelser bes sendes til adressen nedenfor:

[adresse til kjøper av aksjer]

[dato]_____, [sted]_____

Tiltredelsen godkjent og akseptert:

KG P.L. JS

Vedlegg 3 - Takstmandat

Det skal utarbeides en samlet takst for Eiendommene og Festetomta (som angitt i aksjonæravtalen pkt. 4 nr 2 og pkt. 4 nr 3) basert på vedtatt detaljreguleringsplan med reguleringsbestemmelser og eventuelle rekkefølgekrav. Denne taksten skal anses som markedspris for området på tidspunkt for godkjent detaljreguleringsplan, og danne grunnlaget for kjøpesummen.

Med markedspris menes:

«Markedsverdi er det anslåtte beløpet som en eiendom ville blitt omsatt for på verditidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger i en armlengdes transaksjon, etter ordentlig markedsføring, hvor begge parter har opptrådt informert, aktsomt og uten tvang» (EVS2016)

Kommunen velger en takstmann og Torskeholmen ANS en takstmann. Valgte takstmenn skal ikke ha noen særlige bindinger eller interesser i fht. de to aksjonærene.

Arbeidet skal foregå på følgende måte:

1. Felles oppstartsmøte der de to takstmennene og representanter for begge aksjonærene gir felles informasjon om detaljreguleringsplanen og andre relevante forhold til de to takstmennene.
2. De to takstmennene utarbeider på selvstendig grunnlag, og uavhengig av hverandre, en foreløpig vurdering av markedspris.
3. Deres vurderinger legges fram i møte med representanter for begge aksjonærene. Her gis aksjonærene mulighet til å gi supplerende informasjon og korrigerer dersom det er behov for det.
4. På grunnlag av informasjonen i dette møtet går de to takstmennene sammen om å utarbeide en felles og omforent vurdering. Denne vurderingen skal gi markedsprisen.
5. Dersom de to takstmennene ikke klarer å bli enige om en felles markedspris velger de to i fellesskap en tredje takstmann. Flertallet av de tre takstmennene konkluderer da med hva som skal være markedspris.

