
SAMARBEIDSAVTALE

Mellom

Arendal Fossekompani AS

v/ med signaturrett i samsvar med firmaattest

og

1. Svein Ragnvald Bøylestad

Eier av gnr. 64 bnr.1 i Froland

2. Nils Lyngroth

Eier av gnr.64, bnr.3 i Froland

er det i dag inngått slik avtale:

..oOo..

1. Formålet med avtalen

Grunneierne eier areal rundt trafostasjonen på Bøylestad i Froland. Arendal Fossekompani AS ønsker å bli med på å utvikle areal rundt trafostasjonen til næringsareal for kraftkrevende industri. Partene tar sikte på i fellesskap å danne et aksjeselskapselskap («Selskapet») ved fusjon av hvert sitt AS, hvor partene eier Selskapet i samsvar med hvor mye partene legger inn i selskapet. Grunneigernes bidrag vil være arealet, mens et selskap stiftet av Arendal Fossekompani AS bidrar med kapital til regulering av arealet, utarbeide et forprosjekt, avtale bindende konsesjon på kraftleveranser, arbeide med å framskaffe interessenter og andre utgifter som er nødvendig for å realisere salgbare industritomter for kraftkrevende industri på Avtaleområdet, herunder utgifter til juridisk og planteknisk bistand.

2. Progresjonen i samarbeidet

- a. Grunneierne foretar skattefri omdanning av arealet som skal omreguleres til næring, der avtalt areal legges inn i egne AS
- b. Arendal Fossekompani AS stifter nytt AS med formål å utvikle Avtaleområdet til industritomter.
- c. De tre selskapene nevnt i pkt. 1 og b fusjoneres.
- d. Det fusjonerte selskapene utvikler Avtaleområdet til industritomter

3. Avtaleområdet

Grunneierne stiller til disposisjonda av sine eiendommer gnr. 64, bnr. 1 og 3 i Froland. Avtaleområdet framgår av kart, vedlegg 1 til denne avtalen.

Avtaleområdet skal fradeles, og legges inn som eiendom i selskaper Grunneierne stifter ved skattefri omdanning.

Grunneierne utarbeider egen avtale om fordeling av areal som skal inngå i de selskapene grunneierne stifter.

4. Stiftelse av Aksjeselskaper

Grunneierne stifter hvert sitt AS ved skattefri omdanning, og legger inn sin del av Avtaleområdet som tingsinnskudd i selskapene den enkelte grunneier stifter.

Det fusjonerte selskapet dekker fradelingskostnadene for arealet etter at Selskapet er opprettet.

Arendal Fossekompani AS stifter et AS med formål å utvikle Avtaleområdet til industritomter. Arendal Fossekompani AS legger inn NOK 4.000.000 som aksjekapital i dette selskapet.

5. Fusjon av selskapene

De to selskapene grunneierne oppretter ved skattefri omdanning og selskapet som Arendal Fossekompani AS stifter, fusjoneres straks alle tre selskapene er stiftet. Aksjefordelingen i det nye selskapet skal fordeles ut fra verdien av de arealene Grunneierne har lagt inn i selskapene der hver kvm. skal verdsettes til kr. 4 og innskutt aksjekapital i selskapet Arendal Fossekompani AS stifter.

6. Det fusjonerte selskapets forpliktelser

Det fusjonerte selskapet skal i følgende rekkefølge og uten utgrunnet opphold bidra med følgende:

1. Utarbeide et forprosjekt for utvikling av Avtaleområdet til tomter for kraftkrevende industri.
2. Arbeide for at Avtaleområdet i neste rullering av kommuneplanen for Froland blir lagt ut til næringsområde.
3. Starte regulering av Avtaleområdet snarest mulig i samråd og samarbeid med Froland kommune – om mulig som dispensasjonssak dersom kommuneplanens arealdel ikke er rullert.
4. Skaffe konsesjon på kraftleveranser til et framtidig næringsområde for kraftkrevende industri.
5. Skaffe kunder til kraftkrevende industri på Avtaleområdet.

7. Aksjonæravtale – kjøpsrett til aksjer

Partene underskrive i forbindelse med fusjonen en aksjonæravtale for det fusjonerte selskapet basert på prinsippene i denne avtalen.

Vedtektene i det fusjonerte selskapet skal ha med bestemmelser om at hver av eierne av de tre fusjonerte selskapene skal ha styrerepresentasjon.

Etter at reguleringsplanen for Avtaleområdet er vedtatt av Froland kommune, verdsettes selskapet av en takstmann godkjent av alle partene.

Arendal Fossekompani AS gis etter verdsettingen rett til å kjøpe aksjer av grunneierne slik at grunneierne sitter igjen med minimum 24 % av aksjene hver. Grunneierne kan nekte salg av sine aksjer dersom prisen på aksjene ut fra overnevnte takst, tilsvarer en lavere verdi på arealet grunneierne har gått inn med gjennom sine selskaper enn kr. 40 pr. kvm. Nærmere regler om kjøpsretten og verdsetting av grunneiernes aksjer reguleres i aksjonæravtalen.

8. Disposisjonsretten over Avtaleområdet

Grunneierne forplikter seg gjennom denne avtalen til å avstå fra alle aktiviteter som er i direkte eller indirekte konkurranse med Selskapet, herunder forhandling med andre aktører om salg eller bortleie av avtaleområdet eller areal rundt avtaleområdet som kan være aktuelt for infrastruktur knyttet til tomteutviklingen. Grunneierne eller Grunneiernes selskaper har heller ikke rett til å fradele areal fra Avtaleområdet, eller selge areal fra dette området.

Disposisjonsforbudet bortfaller dersom denne avtalen bortfaller i samsvar med pkt. 10.

Grunneierne drive tradisjonelt skogbruk og jakt i Avtaleområdet fram til Selskapet bestemmer at Avtaleområdet eller deler av dette skal fysisk opparbeides. Inntektene av jakt og skogsdrift tilfaller Grunneierne, også etter at Selskapet er eier av Avtaleområdet.

Grunneierne får verdien av tømmer fratrukket driftskostnadene av tømmer som avvirkes av Selskapet i samband med avskoging av industriarealet. Alternativt kan Grunneierne velge å selv avvirke de aktuelle arealer dersom dette kan gjøres innfor tidsplanen for opparbeiding av industriarealet.

Fram til Avtaleområdet er overskjøtet til Selskapet, kan Arendal Fossekompani AS forlange at Grunneierne tinglyser en urådighetserklæring på sine eiendommer. Urådighetserklæringen slettes fra hovedeiendommen straks Avtaleområdet er fradelt og overskjøtet til Selskapet. Mens urådighetserklæringen er tinglyst på Grunneiernes eiendommen, kan Arendal Fossekompani AS kun nekte tinglysning av rettstiftelser på gnr. 64, bnr. 1 og 3 i Froland som gjelder Avtaleområdet og som vil ha negativ innvirkning på utviklingen av Avtaleområdet eller gjennomføring av denne samarbeidsavtalen.

9. Kapitaltilførsel til Selskapet

Etter at Selskapet er fusjonert, er Grunneierne ikke forpliktet til å oppkapitalisere selskapet ved aksjeemisjon, ansvarlig lån eller annet. Grunneierne er heller ikke forpliktet til å pantsette sine eiendommer som ikke går inn i Grunneiernes selskaper til sikkerhet for selskapets forpliktelser.

10. Bortfall av avtalen

Hver av partene kan kreve at denne avtalen bortfaller dersom Partene av grunner som partene ikke har herredømme ikke får opprettet de avtalte 3 selskapene innen 5 år. Grunnene til dette kan bl.a. være at kommunen/statsforvalteren nekter fradelingssamtykke for de aktuelle arealene etter pbl. eller jordloven. Grunneierne skal ved negativt svar på fradelingssøknad klage vedtakene så langt lovgivningen tillater.

Ved bortfall av avtalen er hver av Partene ansvarlig for utgiftene som er pådradd, og Partene kan ikke kreve at den/de andre Partene dekker pådradde utgifter. Dette gjelder ikke

Grunneiernes utgifter til forhandlinger, skriving av denne avtalen, som sendes Arendal Fossekompani AS/ det fusjonerte selskapet.

11. Oppløsning av selskapet

Ved oppløsning av selskapet uansett grunnen til oppløsningen, skal selskapet dekke sine forpliktelser. Er det areal igjen i Selskapet som ikke er benyttet til næringstomter eller infrastruktur til dette, har Grunneierne forkjøpsrett til disse arealene.

12. Tinglysing

Avtalen eller ekstrakt av avtalen kan tinglyses på gnr. 64, bnr. 1 og 3 i Froland.

13. Avtaleeksemplar

Denne avtalen er underskrevet i 3 originale eksemplarer, der hver av partene beholder hvert sitt eksemplar.

Froland, den / 2021

Svein Ragnvald Bøylestad

Arendal Fossekompani AS
v/.....

Nils Lyngroth