

OVERORDNET AVTALE FOR PROSJEKT BOLGNESET

1. Parter i denne Overordnet Avtale

- a) Bolgneset Eiendom AS, org nr 999 563 015 («BE»)
- b) Bolgneset Utvikling AS, org nr 918 772 472 («BU»)
- c) Gunnar Holth Grusforretning AS, org nr 912 774 244
- d) Hæhre Entreprenør AS, org nr 986 420 010

Der c) og d) i fellesskap er benevnt «HH»,
og der BE, BU og HH i fellesskap er benevnt «Partene».

I tillegg har Kristiansund kommune («KK») interesse i denne Overordnet Avtale gjennom sitt eierskap til aksjene i BE og BU.

2. Bakgrunn

Prosjekt Bolgneset («Prosjektet») gjelder opparbeidelse av nytt næringsareal og etablering av et havteknologisenter med virksomheter innen ulike havnæringer innenfor arealet (Vadsteinsvikveien unntatt) som inngår i reguleringsplan R-293 («Planområdet»).

3. Roller

- BE er eiendomsselskapet, som er eller vil bli hjemmelshaver til eiendom som er og vil bli ervervet i Planområdet, med tilhørende rettigheter og forpliktelser, herunder adkomst til offentlig vei. Kristiansund kommune er eier av alle aksjene i BE.
- BE vil stå for gjennomføringen av Prosjektet, ved at BE er byggherre og oppdragsgiver for entreprisetavtalen som vil bli inngått for opparbeidelse av Planområdet.
- HH vil, med de forutsetninger og forbehold som fremgår av denne Overordnede Avtale, og i henhold til en fremforhandlet entreprisetkontrakt være entreprenør med ansvar for opparbeidelse av Planområdet.

HH vurderer å knytte til seg en eller flere aktør(er) («Investor») som forplikter seg til å finansiere en foreløpig ikke definert andel av Prosjektet.

- BU er utviklingsselskapet som har til formål å tilrettelegge for, promotere og drive markedsføring av Prosjektet. Kristiansund kommune er eier av alle aksjene i BU.

Handwritten signatures and initials: BE, BU, HH, KK, SF, IK.S, and a large signature on the right.

4. Avtaler

Partene vil etter godkjenning av denne Overordnede Avtale, i en omforent takt og rekkefølge og fremforhandle nødvendige og endelige avtaler for gjennomføringen av Prosjektet, herunder:

a) **Entrepriseavtale mellom BE og HH.**

Entrepriseavtalen vil regulere hvordan og til hvilke betingelser HH skal gjennomføre alle utspredninger, utfyllinger, grunnarbeider, tomteopparbeidelser, m.m. av Planområdet.

b) **Investerings- og oppgjørsavtale mellom KK og HH.**

Investerings- og oppgjørsavtalen vil regulere aksjene i BE, og hvordan HH får overført aksjer / eierandeler i BE som godtgjørelse og oppgjør for arbeidet beskrevet i entrepriseavtalen.

c) **Aksjonæravtale for BE mellom KK og HH og eventuelt også med Investor.**

Aksjonæravtalen vil regulere rettigheter, plikter og samarbeid aksjonærene seg imellom, og hvilken myndighet eiere skal utøve gjennom generalforsamling og styre om forretningsmessig drift, daglig ledelse, organisering, m.m. I tillegg vil en aksjonæravtale regulere fremtidige aksjetransaksjoner og kapitalisering.

d) **Samarbeidsavtale mellom BU og HH.**

Denne avtale vil regulere hvordan HH skal samarbeide med BUs organisasjon som har ansvar for promotering og markedsføring av Prosjektet opp mot aktører innen havteknologi som vil etablere seg på området.

e) **Avtale med KKs prosjektleder Rolf-Henning Blaasvær («RHB»).**

5. Godtgjørelse i aksjer i BE

Godtgjørelsen til HH for entreprisearbeidene skal avtales på markedsmessige vilkår, i tråd med tidligere tilbud fra HH. Inntektene fra salg av knust steinmasse tilfaller HH.

Partene har tatt utgangspunkt i at godtgjørelsen for entreprisearbeidene skal konverteres i aksjer / eierandeler i BE, uten forutsetninger om kontantvederlag fra BE eller KK.

Partene skal fremforhandle en verdsettelsesmodell for aksjene i BE hvor HH sin motytelse for andelen av aksjene skal hensynta de gjeldsposter og økonomiske forpliktelser som ligger i BE, og for øvrig være i tråd med markedsmessige mekanismer. Samlet andel av aksjene i BE som HH får i oppgjør for entreprisen vil være i tråd med fremforhandlet godtgjørelse i entrepriseavtalen.

KK legger for sin del til grunn at verdien av deres gjenværende eierandel i BE skal gjenspeile de kostnader KK har hatt med Prosjektet gjennom godkjent reguleringsplan og innløsning av eiendommer.

6. HHs rettigheter til oppstart

Denne Overordnede Avtale bekrefter HH sin eksklusive rett til å inngå nødvendige og endelige avtaler etter pkt 4, slik HH ble prekvalifisert for gjennom utlyst åpen konkurranse på Doffin etter Lov om offentlige anskaffelser, «Kontrakt med forhandling». HHs eksklusive rett bortfaller, dersom den ikke er benyttet innen utløpet av 2026.

HH er ikke forpliktet til ytterligere avtaleinngåelser eller oppstart før de etter sin egen vurdering finner det kommersielt, juridisk og teknisk forsvarlig med gjennomføringen av Prosjektet.

7. Forutsetninger og forbehold

HH tar forbehold om

- at de etter sin egen vurdering finner at det er kommersielt forsvarlig å gå videre med finansiering og gjennomføring av prosjektet.
- en godkjenning av endelige avtaler og avtalevilkår, herunder de kommersielle betingelsene og finansieringen, i sine respektive styrever.
- en for HH tilfredsstillende juridisk, teknisk og finansiell due diligence av BE og eiendommene i Planområdet.
- å gå inn i samarbeid med BE, BU og KK, også som aksjonær i BE, gjennom ett eller flere selskaper særlig opprettet for dette.
- at gjenstående parsell på gnr/Bnr 138/26 erverves på markedsmessige og forsvarlige vilkår.

BE og BU tar forbehold om

- nødvendig politisk godkjenning av denne Overordnede Avtale
- godkjenning av Investor. En slik godkjenning skal ikke kunne nektes uten saklig grunn

8. Fullmakt til sluttforhandlinger og avtaleinngåelser

Gjennom den politiske godkjenning av denne Overordnede Avtale, er Rådmann og styrene i BE og BU gitt i fullmakt å sluttforhandle og inngå nødvendige og endelige avtaler med HH og Investor for å realisere Prosjektet.

9. Konfidensialitet

Opplysninger om og rundt denne Overordnede Avtale og tilhørende avtaler, samt informasjon som utveksles mellom Partene som ledd i disse avtalene, og som ikke

allerede er offentlig eller kan kreves fremlagt i medhold av lov, skal Partene holde konfidensielle, og skal kun frigis etter nærmere avtale mellom Partene.

10. Lovvalg og tvisteløsning

Denne Overordnede Avtale er underlagt norsk rett. Eventuelle tvister skal søkes løst ved forhandlinger, og der forhandlinger ikke fører frem skal de løses ved de ordinære domstoler, med Nordmøre tingrett som verneting.

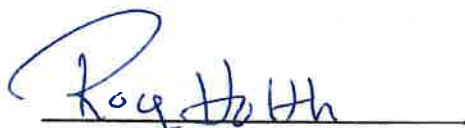
11. Signatur

Denne Overordnede Avtale er signert i fire eksemplarer, ett til hvert av Partene:

Dato:

02.11.2020

For Gunnar Holth Grusforretning AS:



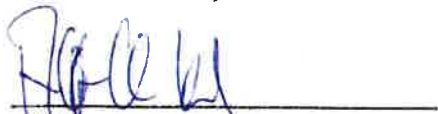
Roy Holth
(styremedlem og daglig leder)

For Bolneset Utvikling AS og Bolneset Elendom AS:

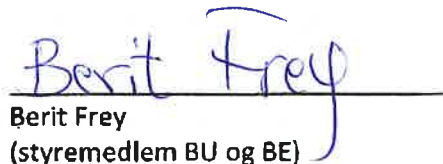


Berit Tønnessen
(styrets leder i BU og BE)

For Hæhre Entreprenør AS:



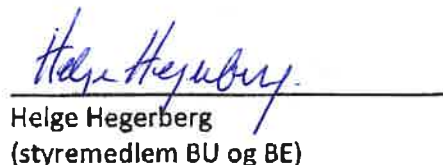
Albert Hæhre
(styremedlem og daglig leder)



Berit Frey
(styremedlem BU og BE)



Torbjørn Sagen
(styremedlem BU og BE)



Helge Hegerberg
(styremedlem BU og BE)



Rolf-Henning Blaesvær
(daglig leder BU og BE)