RAMMEAVTALE

Om utdeling fra Trondheim Havn IKS for etablering av nytt eiendomsselskap

Denne rammeavtalen («**Rammeavtalen**») er inngått mellom samtlige deltakerkommuner i Trondheim Havn IKS, org.nr. 945 510 552 («**Selskapet»** eller **«TH**»):

1. Trondheim kommune [org.nr. 942 110 464]
2. Frosta kommune [org.nr. 944 482 253]
3. Frøya kommune [org.nr. 964 982 597]
4. Levanger kommune [org.nr. 938 587 051]
5. Malvik kommune [org.nr. 971 035 560]
6. Namsos kommune [org.nr. 942 875 967]
7. Orkland kommune [org.nr. 921 233 418]
8. Skaun kommune [org.nr. 939 865 942]
9. Indre Fosen kommune [org.nr.944 305 483]
10. Steinkjer kommune [org.nr. 840 029 212]
11. Stjørdal kommune [org.nr. 939958851]
12. Verdal kommune [org.nr. 938 587 418]
13. Inderøy kommune [org.nr. 997 391 853]

(Deltakerkommunene nr 1 til 13 heretter benevnt «**Part**» enkeltvis og samlet «**Partene**»)

Rammeavtalen gjelder utdeling av midler ved utskillelse av eiendom fra TH, samt etablering, eierskap og forvaltning av nytt eiendomsselskap.

1 Bakgrunn og formål

TH eies i dag av i alt 13 eierkommuner i Trøndelag. I henhold til dagens selskapsavtale («**Selskapsavtalen**») eier Trondheim kommune 76,27 % av TH, mens de øvrige tolv eierkommunene til sammen eier de resterende 23,73 %.

TH eier en betydelig eiendomsmasse i Nyhavna og Vestre Kanalhavn i Trondheim kommune. I Kommunedelplan for Nyhavna vedtatt 4. februar 2016 er områder på Nyhavna avsatt til formål byutvikling, og skal ifølge planen gradvis utvikles fra havneformål til endret formål. Likeså er områder på Vestre Kanalhavn definert til framtidig byutviklingsområde.

Partene er med denne Rammeavtalen enige om å skille ut nærmere angitte eiendommer fra TH i et eget eiendomsselskap, som etter gjennomført omorganiseringsprosess skal eies av TH og Trondheim kommune. Selskapet skal forvalte og gradvis legge til rette for en utbygging av eiendommene.

Det er utarbeidet forslag til prosess for gjennomføring i Delingsavtalen (Vedlegg 1 til Rammeavtalen) som innebærer at Partene oppretter et nytt interkommunalt selskap (Trondheim Havn Eiendom IKS, heretter «**THEIKS**») og vedtar overføring av nærmere angitte eiendommer fra TH til THEIKS som ledd i utdeling fra TH på slike vilkår som vedtas av representantskapet i TH i henhold til Rammeavtalen. THEIKS omdannes deretter til et aksjeselskap (Trondheim Havn Eiendom AS, heretter «**THEAS**»). Partene overdrar deretter aksjer i THEAS til TH, slik at TH sammen med Trondheim kommune vil eie samtlige aksjer i THEAS slik som nærmere angitt i Rammeavtalen. Gjennomføring av prosessen forutsetter at det foreligger en bindende forhåndsuttalelse fra skattemyndighetene som bekrefter at denne framgangsmåten ikke vil få unødige negative skatte- eller avgiftsmessige konsekvenser.

Formålet med Rammeavtalen med vedlegg er å regulere de overordnede rammer, struktur og vilkår for utdelingen av eiendommene, overføring til et nytt eiendomsselskap, omdanningen og det endelige eierskapet til aksjene i eiendomsselskapet som sikrer både en økonomisk og samfunnsnyttig utvikling av de aktuelle eiendommer til nye formål, og en forsvarlig utvikling av THs havnevirksomhet. Rammeavtalen skal danne det nødvendig grunnlag for at representantskapet i TH kan fatte vedtak om utdeling av midler som forutsatt for gjennomføring av prosessen som omtalt foran, og å gi nødvendige fullmakter til TH til å gjennomføre alle nødvendige tiltak og beslutninger på vegne av Partene når slikt endelig vedtak er fattet i representantskapet.

2 Vedtak om utdeling av midler i form av eiendommer

Utdeling av midler til eierne fra TH må vedtas av representantskapet i TH etter styrets innstilling, og innenfor havne- og farvannslovens rammer. Under forutsetning av styrets positive innstilling til representantskapet i TH om utdeling, og at samtlige vilkår i Rammeavtalen er oppfylt, samtykker Partene til å stemme for en utdeling fra TH til Partene i form av eiendomsrett til eiendommene innenfor områdene Nyhavna og Vestre Kanalhavn («**Eiendommene**»), som nærmere bestemt i Delingsavtalen. For nærmere angivelse av hva som skal utdeles fra TH vises til Delingsavtalen med vedlegg. Se også punktene 3 og 5 nedenfor om gjennomføring av utdelingen.

Havnevirksomheten på Eiendommene skal ikke overdras til THEAS, men utøves som før i TH. Det er et vilkår for utdelingen av midler fra TH i form av Eiendommene at TH skal opprettholde virksomheten på og beholde inntektene fra Eiendommene fram til Eiendommene avhendes eller tas i bruk for utvikling til endret formål, jf. som nærmere regulert i Delingsavtalen.

3 Gjennomføring av overdragelsen og etablering av nytt eiendomsselskap

Samtidig som representantskapet TH fatter endelig vedtak om utdeling som omtalt i punkt 2, oppretter Partene et nytt interkommunalt selskap (THEIKS) og overfører eiendomsretten til Eiendommene til dette selskapet. THEIKS skal eies av Partene i samme forhold som i TH, jf Selskapsavtalen, jf. også selskapsavtale for THEIKS inntatt som Vedlegg 2 til Rammeavtalen.

THEIKS skal etter å ha overtatt Eiendommene omdannes til et aksjeselskap, Trondheim Havn Eiendom AS (THEAS). THEAS skal ha slike vedtekter som fremgår av stiftelsesdokumentet, jf. Vedlegg 3 til Rammeavtalen.

THEAS skal eies av Trondheim kommune med 67 % og TH med 33 %. For å oppnå denne eierfordelingen skal Partene overdra alle sine B-aksjer i THEAS til TH uten vederlag. Begge eierne skal imidlertid ha rett på 50 % av utbytte fra THEAS. Partene samtykker ved signering av Rammeavtalen til å overdra samtlige B-aksjer i THEAS til TH vederlagsfritt, slik at eierskapet til THEAS blir fordelt mellom TH og Trondheim Kommune som angitt ovenfor.

THEAS skal ha som formål å utvikle Eiendommene forretningsmessig med sikte på framtidig utvikling og salg. Dagens havnevirksomhet på Eiendommene skal fremdeles besørges av TH så lenge Eiendommene benyttes som havn, jf. nærmere bestemmelser i Delingsavtalen med vedlegg.

Etableringen av THEAS og overdragelsen av Eiendommene i henhold til Delingsavtalen til dette selskapet, forutsetter at Aksjeeieravtalen mellom Trondheim kommune og TH inntatt som Vedlegg 4 til Rammeavtalen inngås.

4 Prinsipper for videre utvikling av Trondheim Havn Eiendom AS

Partene er enige om at THEAS skal utvikles med sikte på å gi best mulig avkastning på Eiendommene, og gi eierne utbytte så snart selskapet er i utbytteposisjon, jf. aksjelovens bestemmelser. Selskapets virksomhet skal fullt ut baseres på forretningsmessige prinsipper, med særlig fokus på lønnsomhet.

5 Partenes samtykke til gjennomføring av prosessen

Med bakgrunn i vilkårene som angitt i denne Rammeavtalen, og under forutsetning av at alle Partene signerer denne Rammeavtalen og tilhørende Delingsavtale med vedlegg, samtykker Partene til følgende:

1. Stemme for utdeling av Eiendommer som angitt i Delingsavtalen i representantskapet i TH, og

2. Sørge for at kommunestyret godkjenner selskapsavtale som er inntatt som Vedlegg 2 til Rammeavtalen og gi nødvendige fullmakter til å stifte et nytt interkommunalt selskap på Partenes vegne, og

3. Skyte inn sin mottatte eierandel av eiendomsretten til Eiendommene som angitt i Delingsavtalen til det nye interkommunale selskapet, og

4. Gi fullmakt og innhente nødvendige vedtak til å omdanne det nye interkommunale selskapet til et aksjeselskap med vedtekter som følger av Vedlegg 3 til Rammeavtalen, og

5. Overdra aksjer i eiendomsaksjeselskapet til TH uten vederlag slik at Trondheim kommune blir eier av 67 % og TH blir eier av 33 % av aksjene i selskapet, og

6. Sørge for at det blir inngått aksjeeieravtale mellom TH og Trondheim kommune som sikrer at utbytte deles med 50 % mellom de to aksjeeierne, og for øvrig har slikt innhold som fremgår av Vedlegg 4 til Rammeavtalen

6 Godkjenning og forutsetning

Rammeavtalen med vedlegg er ikke bindende uten samtlige eierkommuners bindende godkjenning og underskrift.

Rammeavtalen faller bort og vedtak om utdeling kan ikke fattes med mindre det foreligger en endelig bindende forhåndsuttalelse fra skattemyndighetene som bekrefter at den avtalte framgangsmåte ikke får unødvendige negative skatte- og avgiftsmessige konsekvenser.

Rammeavtalen med vedlegg faller bort dersom ikke representantskapet i TH etter Partenes tilslutning til Rammeavtalen med vedlegg fatter endelig bindende vedtak om utdeling av Eiendommene som forutsatt i nevnte avtale.

7 Underskrift

Rammeavtalen er undertegnet i 13 eksemplarer, ett til hver av Partene.

8 Vedlegg

Rammeavtalen har vedlegg som følger under. Disse vedleggene utgjør en del av denne Rammeavtalen. Ved eventuell motstrid mellom Rammeavtalen og dokumentene som inntatt i vedleggene, skal vedleggene gå foran.

Rammeavtalen har følgende vedlegg:

Vedlegg 1	Delingsavtale
Vedlegg 2	Stiftelsesdokument med selskapsavtale for IKS

Vedlegg 3 Stiftelsesdokument med vedtekter for Trondheim Havn Eiendom AS

Vedlegg 4 Aksjeeieravtale for Trondheim Havn Eiendom AS

***

For Trondheim kommune

Underskrift: ……

Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Frosta kommune

Underskrift: ……

Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Frøya kommune

Underskrift: ……

Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Levanger kommune

Underskrift: ……

Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Malvik kommune

Underskrift: ……

Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Orkland kommune

Underskrift: ……

Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Namsos kommune

Underskrift: ……

Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Skaun kommune

Underskrift: ……

Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Indre Fosen kommune

Underskrift: ……

Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Steinkjer kommune

Underskrift: ……

Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Verdal kommune

Underskrift: ……

Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Stjørdal kommune

Underskrift: ……

Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Inderøy kommune

Underskrift: ……

Navn med blokkbokstaver:

Dato:

Delingsavtale for

Deling av virksomheten i Trondheim Havn IKS

Denne delingsavtalen («**Delingsavtalen**») med påfølgende etablering av nystiftet felleseid interkommunalt eiendomsselskap er utarbeidet av styret i Trondheim Havn IKS, org. nr. 945 510 552 («**Selskapet**») og inngått mellom følgende deltakerkommuner:

1. Trondheim kommune [org.nr. 942 110 464]
2. Frosta kommune [org.nr. 944 482 253]
3. Frøya kommune [org.nr. 964 982 597]
4. Levanger kommune [org.nr. 938 587 051]
5. Malvik kommune [org.nr. 971 035 560]
6. Namsos kommune [org.nr. 942 875 967]
7. Orkland kommune [org.nr. 921 233 418]
8. Skaun kommune [org.nr. 939 865 942]
9. Indre Fosen kommune [org.nr.944 305 483]
10. Steinkjer kommune [org.nr. 840 029 212]
11. Stjørdal kommune [org.nr. 939958851]
12. Verdal kommune [org.nr. 938 587 418]
13. Inderøy kommune [org.nr. 997 391 853]

(Deltakerkommunene 1 til 13 heretter benevnt «**Part**» enkeltvis og samlet «**Partene**»)

vedrørende utdeling av nærmere bestemte eiendommer med tilhørende begrensninger, rettigheter og forpliktelser fra Selskapet til Partene til bruk som tingsinnskudd ved etablering av et nytt felleseid interkommunalt eiendomsselskap («**Fisjonen**»).

1 BAKGRUNN OG FORMÅL

Selskapet er ansvarlig for driften av Trondheim havn og alt som dertil er tilknyttet, herunder utleie av havnelokaler og bortfeste av tomter til havneformål («**Havnevirksomheten**»).

I kommunedelplan for Nyhavna av 4. februar 2016 er områder i Nyhavna avsatt til byutvikling, og områdene skal ifølge planen gradvis utvikles fra havneformål til endret formål.

Partene er enige om å skille ut eiendomsretten til nærmere angitte eiendommer i de to områdene («**Eiendommene**») samt tilhørende bygningsmasse («**Bygningene**») fra Selskapet (som nærmere beskrevet under punkt 3) til et eget interkommunalt eiendomsselskap (heretter «**Trondheim Havn Eiendom IKS**» eller «**Eiendomsselskapet**»). Havnevirksomheten på Eiendommene skal imidlertid ikke overdras til Eiendomsselskapet, men utøves som før i Selskapet.

Det er et vilkår for utdelingen av Eiendommene og Bygningene at Selskapet skal opprettholde virksomheten på, og inntektene fra, Eiendommene og Bygningene i perioden («**Rettighetsperioden**») frem til det tidligste av følgende tidspunkter for de enkelte Eiendommene og Bygningene:

a) Den enkelte Eiendommen eller Bygningen reguleres om til annet formål enn havnevirksomhet, forutsatt at det ikke fortsatt hefter bindende festeforhold på den aktuelle eiendommen;

b) Gjeldende leie- eller festeforhold på den enkelte Eiendommen eller Bygningen løper ut eller avvikles; eller
c) Selskapet har meddelt at Havnevirksomheten på den enkelte Eiendommen er opphørt og Eiendommen er klar til å bli tatt i bruk som utviklingseiendom som beskrevet i Delingsavtalen.

Bruksretten til og inntektene fra igangværende leie- eller festeforhold på Eiendommene og Bygningene deles ikke ut, men beholdes av Selskapet i hele Rettighetsperioden, se nærmere beskrivelse under punkt 3 nedenfor.

Partene er klar over at overføring av eiendomsretten til Eiendommene og Bygningene vil være en justeringshendelse i henhold til merverdiavgiftsloven, og at denne overføringen kan utløse plikt til å tilbakebetale fradragsført merverdiavgift dersom Eiendomsselskapet ikke kan overta justeringsforpliktelsen.

Gjennomføringen av delingen er en del av en større restrukturering. Dette er nærmere regulert i egen Rammeavtale mellom Partene («**Rammeavtalen**»). Delingsavtalen her er et vedlegg til Rammeavtalen.

2 BESLUTNING OM UTDELING OG NYSTIFTING

Fisjonen, med utdelingen og nystifting som beskrevet i Delingsavtalen, besluttes av representantskapet i Selskapet etter forutgående behandling av saken og samtykke til stiftingen av Eiendomsselskapet i den enkelte Parts kommunestyre.

3 FREMGANGSMÅTE

Partene er enige om å vedta utdeling av Eiendommene og Bygningene med de begrensninger som følger av Delingsavtalen til Partene for at Partene simultant skal benytte de utdelte eiendelene som tingsinnskudd ved stiftelsen av Eiendomsselskapet.

Utdelingen/Fisjonen skal skje etter følgende fremgangsmåte:

a) Vedtak i representantskapet

Representantskapet i Selskapet vedtar utdeling av Eiendommene med de tilhørende Bygningene i henhold til foreslåtte vedtak i Delingsavtalens punkt 3.

For at Selskapet skal kunne vedta og gjennomføre utdelingen må Eiendommene som utdeles være klart definert og hjemmelsforhold til grunnen være avklart i Vedlegg 1 til Delingsavtalen.

Delingsavtalen, og Rammeavtalen med tilhørende avtaler jf. punkt 1, må være godkjent av kommunestyret i den enkelte Part.

Det er et vilkår for utdelingen at Selskapet skal opprettholde Havnevirksomheten (virksomheten på og eksisterende inntekter fra Eiendommene og Bygningene i Rettighetsperioden), og det er utelukkende eiendomsretten til grunn og bygg og fremtidig anvendelse etter opphøret av Havnevirksomheten som deles ut til Partene og videre til Eiendomsselskapet.

b) Stiftelse av Eiendomsselskapet

Partene vedtar samtidig med vedtakelsen av utdelingen å opprette Eiendomsselskapet med eiendomsretten til Eiendommene og Bygningene, som med de begrensninger som følger av Delingsavtalen og representantskapets vedtak benyttes som tingsinnskudd ved stiftingen.

Styret i Eiendomsselskapet skal straks etter opprettelsen bekrefte skriftlig overfor Selskapet at Eiendomsselskapet er kjent med Selskapets rettigheter og de begrensninger Eiendommene ble overført med, og at disse rettighetene vil respekteres.

4 EIENDELER SOM SKAL DELES UT

4.1 Eiendommene

De eiendommene og landområdene som skal deles ut ved Fisjonen (og benyttes som tingsinnskudd i Eiendomsselskapet) fremkommer av Vedlegg 1 til Delingsavtalen. Arealene som ikke er skilt ut i egne gårds- og bruksnummer er tydelig tegnet inn på kartet inntatt i samme vedlegg, med klar angivelse av arealets størrelse og plassering.

Arealene som overføres skal disponeres/forvaltes av Selskapet i hele Rettighetsperioden, se som nærmere regulert i punkt 3.

Det skal klart fremgå i stiftelsesdokumentet for Eiendomsselskapet at Eiendommene og Bygningene overføres med de rettighetsbegrensninger som følger av Delingsavtalen.

4.2 Festekontrakter

Selskapet beholder retten til alle inntekter i Rettighetsperioden fra festeforholdene som spesifisert i Vedlegg 2 til Delingsavtalen («**Festekontraktene**»), og Selskapet beholder også alle tilhørende forpliktelser knyttet til Festekontraktene i samme periode.

Rettighetene medfører ikke rett til å inngå nye festeavtaler eller forlenge Festekontraktene. Har fester etter Festeavtalene rett til ensidig å forlenge festeavtalen, skal Selskapets rett til inntektene forlenges tilsvarende, og retten først bortfalle når festeforholdet etter forlengelsesperioden er opphørt.

Det skal inngås nødvendige avtaler for å sikre at inntektene fra Festekontrakten tilfaller Selskapet på samme måte og omfang som både før og etter utdelingen/gjennomføringen av Delingsavtalen.

Eiendomsselskapet skal ikke ved Fisjonen få rett til noen del av inntektene fra Festekontraktene og skal medvirke til at inntektene uavkortet går til Selskapet i Rettighetsperioden.

4.3 Bygg på Eiendommene og leieavtaler

På Eiendommene står Bygningene som er nærmere opplistet i Vedlegg 3 til Delingsavtalen. Eiendomsretten til Bygningene skal følge med Eiendommene over til Eiendomsselskapet. Selskapet beholder bruksrett til Bygningene, med alle rettigheter til inntekter fra utleie, og utnyttelse, av Bygningene i Rettighetsperioden, og alle tilhørende forpliktelser knyttet til leiekontrakter og bygget i samme periode (herunder f.eks. vedlikeholdsplikt og plikt til å betale kommunale avgifter).

4.4 Leiekontrakter

Selskapet viderefører alle leiekontraktene som er inngått med brukere av Bygningene på det tidspunktet Fisjonen vedtas, og beholder alle inntekter, rettigheter og plikter knyttet til disse. Leieavtalene er angitt i Vedlegg 4 til Delingsavtalen.

Rettighetene medfører ikke rett til å inngå nye leieavtaler, avtale forlengelse av eksisterende leieavtaler eller inngå nye avtaler om bruk som strekker seg utenfor Rettighetsperioden. Foreligger det rett for en leietaker av Bygningene til ensidig å forlenge, skal retten til inntekten forlenges tilsvarende og først bortfalle når festeforholdet etter forlengelsen er opphørt.

Eiendomsselskapet har etter forutgående dialog med Selskapet rett til å kreve at Selskapet aksepterer at løpende feste- eller leieforhold bringes til opphør før feste/leietidens utløp, dersom de aktuelle eiendommer skal benyttes til andre formål enn havnevirksomhet. Eiendomsselskapet har i så fall ansvar for å forestå forhandlinger og nødvendige tiltak for å bringe feste/leieforholdet til opphør, og å dekke alle kostnader forbundet med slik oppsigelse/avvikling, herunder eventuelle erstatningskrav fra fester/leietaker.

I forbindelse med vedtakelsen av Fisjonen skal Selskapet inngå de nødvendige avtaler med Eiendomsselskapet og eventuelt med de enkelte leietakere for å sikre at alle leieavtaler, med tilhørende inntekter og forpliktelser, forblir i Selskapet ved gjennomføringen av Fisjonen.

5 VARIGHET RETTIGHETER

5.1 Rettighetenes varighet

Rettighetene som Selskapet beholder i Eiendommene og til Bygningene, jf. løpende leie- og festeavtaler, vil være tidsbegrenset til Rettighetsperioden og opphører umiddelbart og uten varsel ved utløpet av Rettighetsperioden.

5.2 Gjennomføring av opphør av rettigheter

Ved Rettighetsperiodens opphør skal Selskapet senest innen 4 uker sende en erklæring til Eiendomsselskapet hvor retten til å benytte Eiendommene og Bygningene erkjennes å være bortfalt og overføres til Eiendomsselskapet uten ytterligere vederlag.

Eiendomsselskapet har ansvaret for, og skal bære kostnadene ved, eventuell rivning og/eller andre tilpasninger som må gjøres for å utnytte Eiendommene til nye formål, og som etter avtale eller lov ikke er festere/leietakeres ansvar å bekoste.

6 SELSKAPSRETTSLIGE BESLUTNINGER

Utdeling av midler til deltakerne må vedtas av representantskapet i Selskapet etter styrets innstilling, og innenfor havne- og farvannslovens rammer.

Forslag til vedtak:

[*Trondheim Havn vedtar utdeling av havnens midler til eierne med slikt omfang og på slike vilkår som fremgår av Rammeavtalen.*

Trondheim Havn overdrar med dette eiendomsretten til følgende eiendommer til eierkommunene xxx (Eiendommene). Trondheim Havn beholder full bruksrett til alle eiendommer med påstående bygningsmasse. Dette innebærer at Trondheim Havn beholder ansvar og rettigheter knyttet til eksisterende feste- og leieforhold på Eiendommene, og alle inntekter fra Eiendommene. Denne bruksretten skal bestå fram til et av følgende forhold inntrer:

- *a) Den enkelte Eiendommen eller Bygningen reguleres om til annet formål enn havnevirksomhet, forutsatt at det ikke fortsatt hefter bindende festeforhold på den aktuelle eiendommen;*
- *b) Gjeldende leie- eller festeforhold på den enkelte Eiendommen eller Bygningen løper ut eller avvikles; eller*
- *c) Selskapet har meddelt at Havnevirksomheten på den enkelte Eiendommen er opphørt og Eiendommen er klar til å bli tatt i bruk som utviklingseiendom som beskrevet i Delingsavtalen.*

Bruksretten vil etter dette ha ulik varighet for ulike deler av Eiendommene.

Deltagerne skal benytte Eiendommene som tingsinnskudd ved stifting av et nytt interkommunalt selskap som skal eie Eiendommene.

Det nystiftede eiendomsselskapet overtar alle eier- og bruksrettigheter for deler av Eiendommene etter hvert som ett av punktene a) - c) over er oppfylt for arealene. Alle rettigheter og plikter knyttet til endelig avvikling av feste- og eller leieforhold hører til Eiendomsselskapet.

Det nye interkommunale selskapet overtar eiendommene med slike begrensninger som følger av Rammeavtalen med vedlegget Delingsavtalen.]

7 STIFTELSE AV EIENDOMSSELSKAPET

Samtidig som representantskapet i Selskapet fatter vedtak om utdeling av Eiendommene, jf. punkt 2, skal Partene stifte et interkommunalt eiendomsselskap hvor eiendomsretten til Eiendommene benyttes som tingsinnskudd ved stiftingen.

Det nystiftede interkommunale selskapet skal eies av Partene i samme forhold som i Selskapet, og selskapsavtalen anses vedtatt når Partene har godkjent Delingsavtalen.

Selskapet stiftes ved at kommunestyret i den enkelte Part vedtar og signerer selskapsavtalen som er inntatt som Vedlegg 2 til Rammeavtalen.

Som vederlag for å benytte Eiendommene som tingsinnskudd i Eiendomsselskapet mottar Partene eierandeler i Eiendomsselskapet som forutsatt i Rammeavtalen.

8 FORUTSETNINGER FOR GJENNOMFØRINGEN

8.1 Godkjenning av Delingsavtalen

Beslutning om å godkjenne fisjonen vedtas i representantskapet i Selskapet så snart som praktisk mulig etter at Delingsavtalen er godkjent av den enkelte Parts kommunestyre.

8.2 Vedtak om utdeling

Delingsavtalen kan ikke iverksettes før representantskapet i Selskapet har fattet vedtak om utdeling i samsvar med Rammeavtalen og Delingsavtalen. Dersom ikke representantskapet fatter slikt positivt vedtak, faller Delingsavtalen bort.

8.3 Vedtagelse av stiftelsesdokumentet for Eiendomsselskapet

Gjennomføring av Delingsavtalen forutsetter at kommunestyret i den enkelte Part har godkjent selskapsavtalen for Trondheim Havn Eiendom IKS, herunder forpliktelsen til å skyte inn den enkelte Parts andel av Eiendommene som skal utdeles i henhold til Delingsavtalen.

9 FULLMAKT TIL ENDRING

Styret i Selskapet kan etter representantskapets godkjennelse av Delingsavtalen på vegne av representantskapet gjennomføre eventuelle mindre tilpasninger og endringer i Delingsavtalen som finnes nødvendige for gjennomføring av Fisjonen.

10 BRUDD PÅ FORUTSETNINGER FOR DELINGSAVTALEN

Oppfylles ikke forutsetningene i punkt 8, bortfaller Delingsavtalen.

11 VEDLEGG

Som vedlegg til (og som en integrert del av) Delingsavtalen følger:

Vedlegg 1	Kart og liste over Eiendommene
Vedlegg 2	Oversikt over Festekontraktene
Vedlegg 3	Oversikt over Bygningene
Vedlegg 4	Oversikt over Leiekontraktene

12 UNDERSKRIFT

Avtalen er undertegnet i 13 eksemplarer, ett til hver av Partene.

***

[Underskrifter følger på de to neste sidene]

For Trondheim kommune

Underskrift: .....

Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Frosta kommune

Underskrift: .....

Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Frøya kommune

Underskrift: .....

Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Levanger kommune

Underskrift: .....

Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Malvik kommune

Underskrift: .....

Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Orkland kommune

Underskrift: .....

Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Namsos kommune

Underskrift: .....

Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Skaun kommune

Underskrift: .....

Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Indre Fosen kommune

Underskrift: .....

Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Steinkjer kommune

Underskrift: .....

Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Verdal kommune

Underskrift: .....

Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Stjørdal kommune

Underskrift: .....

Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Inderøy kommune

Underskrift: .....

Navn med blokkbokstaver:

Dato:

Vedlegg 1 til Delingsavtalen

KART MED OVERSIKT OVER EIENDOMMENE

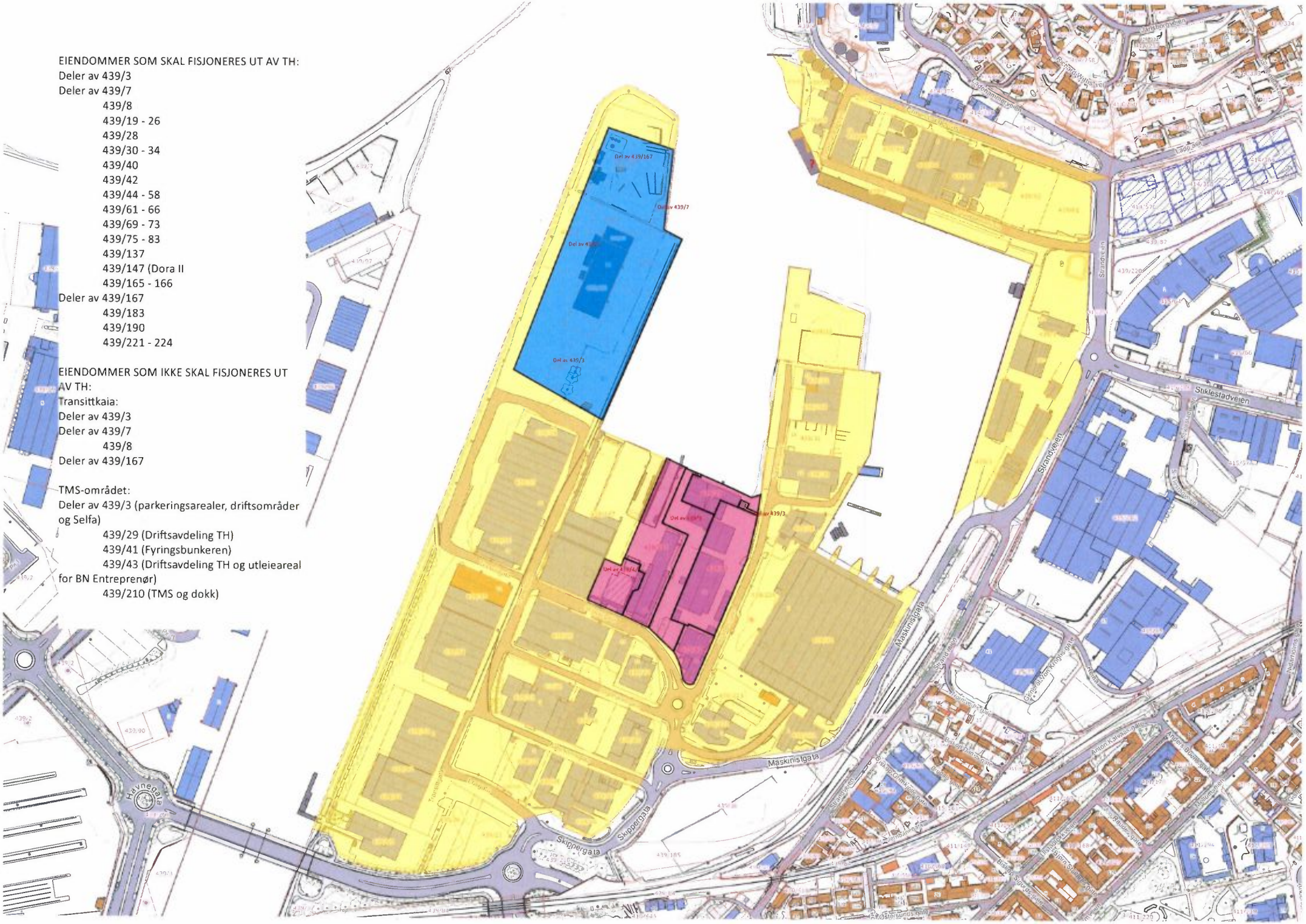
EIENDOMMER SOM SKAL FISJONERES UT AV TH:
Deler av 439/3
Deler av 439/7
- 439/8
- 439/19 - 26
- 439/28
- 439/30 - 34
- 439/40
- 439/42
- 439/44 - 58
- 439/61 - 66
- 439/69 - 73
- 439/75 - 83
- 439/137
- 439/147 (Dora II
- 439/165 - 166

Deler av 439/167
- 439/183
- 439/190
- 439/221 - 224

EIENDOMMER SOM IKKE SKAL FISJONERES UT AV TH:
Transittkaia:
Deler av 439/3
Deler av 439/7
- 439/8

Deler av 439/167

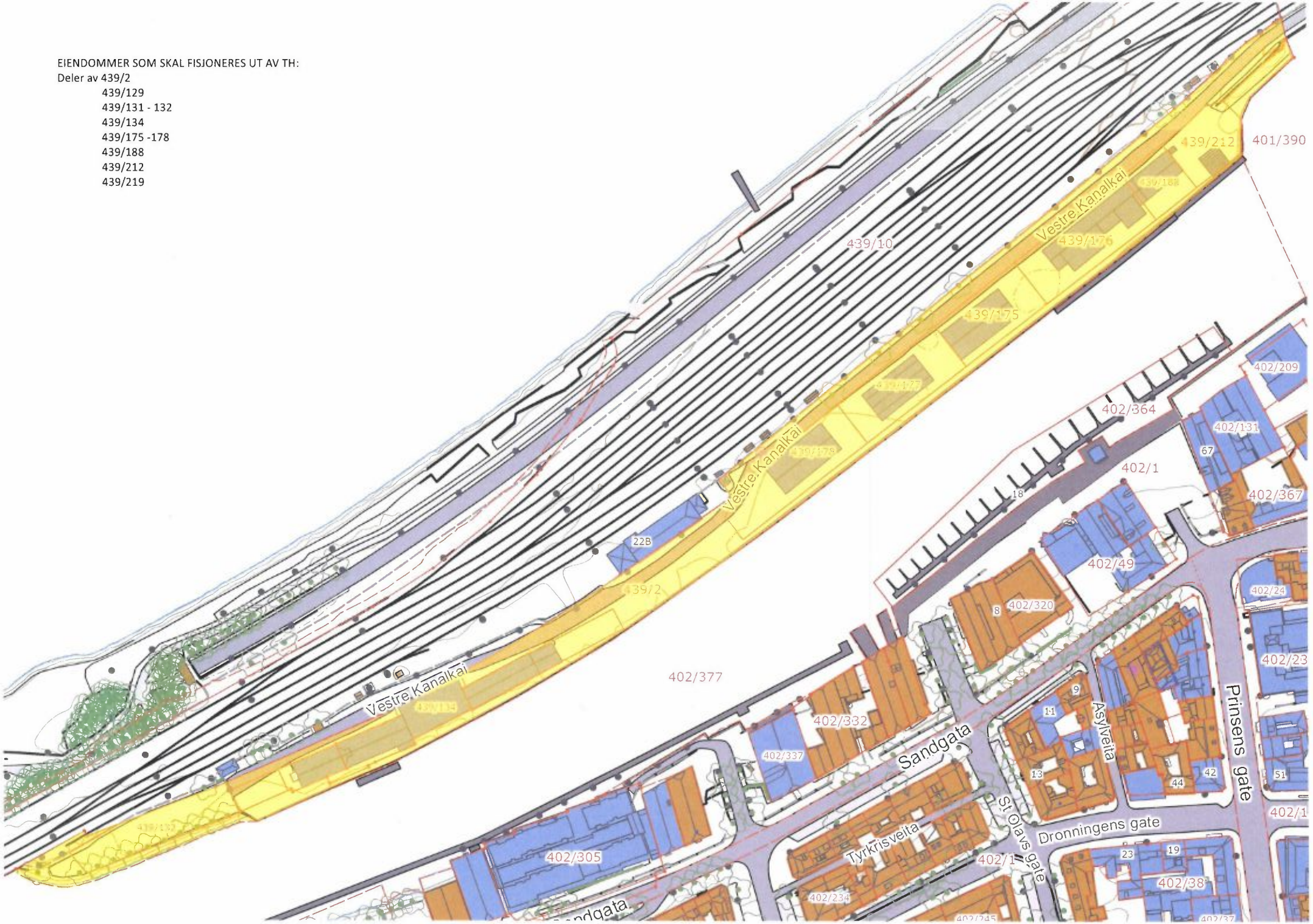
TMS-området:
Deler av 439/3 (parkeringsarealer, driftsområder og Selfa)
- 439/29 (Driftsavdeling TH)
- 439/41 (Fyringsbunkeren)
- 439/43 (Driftsavdeling TH og utleieareal for BN Entreprenør)
- 439/210 (TMS og dokk)


Del av 439/167
Del av 439/7
Del av 439/3
Del av 439/3
Del av 439/7
Del av 439/167
Strandveien
Stiklestadveien
Maskinistgata
Maskinistgata
Skippergata
Skippergata
Havnegata
Strandveien
Strandveien
Strandveien

EIENDOMMER SOM SKAL FISJONERES UT AV TH:

Deler av 439/2

- 439/129
- 439/131 - 132
- 439/134
- 439/175 -178
- 439/188
- 439/212
- 439/219



Vedlegg 2 til Delingsavtalen

OVERSIKT OVER FESTEKONTRAKTENE

Følgende festeforhold og inntektene fra dem skal beholdes av Selskapet:

Gnr._____ bnr._____ f.nr_____

Gnr._____ bnr._____ f.nr_____

Gnr._____ bnr._____ f.nr_____

Selskapet forbeholder seg alle rettigheter til inntekter og utnyttelse fra festeforholdene i Rettighetsperioden og beholder også alle tilhørende forpliktelser.

FORELØPIG

Vedlegg 3 til Delingsavtalen

OVERSIKT OVER BYGNINGENE

På ovennevnte eiendommer står følgende bygg, som Selskapet skal beholde bruksretten til ved utdelingen:

Bygg_____ med adresse _____

Bygg_____ med adresse _____

Bygg_____ med adresse _____

Bygg_____ med adresse _____

Selskapet forbeholder seg alle rettigheter til inntekter og utnyttelse fra Byggene i Rettighets-perioden og beholder også alle tilhørende forpliktelser.

FORELØPIG

Vedlegg 4 til Delingsavtalen

OVERSIKT OVER LEIEKONTRAKTENE

Inntektene fra følgende leiekontrakter som er inngått med leietakere for bruk av bygg på Eiendommene skal beholdes av Selskapet:

Eiendomsadresse: _____ Leietaker: _____ Leieperiode utløper: _____

Eiendomsadresse: _____ Leietaker: _____ Leieperiode utløper: _____

Eiendomsadresse: _____ Leietaker: _____ Leieperiode utløper: _____

Selskapet forbeholder seg rettighetene til leiekontraktene og inntektsstrømmene fra disse. Det skal inngås nødvendige avtaler for å sikre at inntektene fra utleien tilfaller Selskapet på samme måte og omfang både før og etter utdelingen/gjennomføringen av Delingsavtalen.

FORELØPIG

STIFTELSESDOKUMENT
FOR
TRONDHEIM HAVN EIENDOM IKS

Trondheim Havn Eiendom IKS stiftes ved underskrift på selskapsavtalen og dette dokumentet av følgende deltakere:

- **Trondheim kommune**, org.nr. 942 110 464, Munkegata 1, 7013 Trondheim.
- **Frosta kommune**, org.nr. 944 482 253, Fånesvegen 1, 7633 Frosta.
- **Frøya kommune,** org.nr. 964 982 597, Herredshuset, 7260 Sistranda.
- **Levanger kommune,** org.nr. 938 587 051, Håkon den godes gate 30, 7600 Levanger.
- **Malvik kommune,** org.nr. 971 035 560, Torggata 7, 7550 Hommelvik.
- **Namsos kommune,** org.nr. 942 875 967, Abel Meyers gate 12, 7800 Namsos.
- **Orkland kommune,** org.nr. 921 233 418, Allfarveien 5, 7300 Orkanger.
- **Skaun kommune,** org.nr. 939 865 942, Rådhusvegen 10, 7353 Børsa.
- **Indre Fosen kommune,** org.nr. 944 305 483, Rådhusveien 13, 7100 Rissa.
- **Steinkjer kommune,** org.nr. 840 029 212, Rådhuset, Kongens gate 39, 7713 Steinkjer.
- **Stjørdal kommune,** org.nr. 939 958 851, Kjøpmannsgata 9, 7500 Stjørdal.
- **Verdal kommune,** org.nr. 938 587 418, Johannes Bruns gate 2, 7650 Verdal.
- **Inderøy kommune,** org.nr. 997 391 853, Vennalivegen 7, 7670 Inderøy.

Følgende er besluttet ved stiftelsen:

1 Selskapsavtalen

Selskapsavtalen for Trondheim Havn Eiendom IKS er underskrevet av deltakerne og vedlegges stiftelsesdokumentet som Bilag 1.

2 Betaling av innskudd

Deltakerne skal overføre sine ideelle eierandeler til de eiendommene med tilhørende bygningsmasse i Nyhavna og Vestre Kanalhavn i Trondheim kommune som er listet opp i Bilag 1 til Selskaps-avtalen, med de begrensningene som følger av delingsavtale av i dag for deling av virksomheten i Trondheim Havn IKS, som tingsinnskudd til Trondheim Havn Eiendom IKS, jf Selskapsavtalen punkt 1–4. Dette anses gjort ved undertegning av dette stiftelsesdokumentet.

3 Stiftelsesutgifter som dekkes av selskapet

Samtlige kostnader knyttet til stiftelsen av selskapet, dvs registreringsgebyret til Foretaksregisteret, dekkes av selskapet.

4 Valg av representantskap

Til representantskap ble valgt:

Kommune	**Medlem**	**Vara**
Orkland kommune	Oddbjørn Bang, leder	
Levanger kommune	Anita Ravlo Sand, nestleder	Nina Bakken Bye Valborg Sund Oddny Estenstad
Trondheim kommune	Rita Ottervik	Karianne Tung Alf Steinar Tømmervold Amund Losen Moholt
Trondheim kommune	Silje Naper Salomonsen	Ingrid Marie Sylte Isachsen Ottar Michalsen Mona Berger
Trondheim kommune	Ola Lund Renolen	Line Ingebrigtsen Fjørstad Aurora Meland Winger Tore Dyrendahl
Trondheim kommune	Marte Løvik	Jarle MArtin Gundersen Ann Karin Larssen Vegard Frøseth Fenes
Trondheim kommune	Ingrid Skjøtskift	Trygve Bragstad Christianne Bauch-Larssen Michael Momyr
Trondheim kommune	Elin Marie Andreassen	Johan Nordbøe Bjørn Emil Nesset Knut Røe
Trondheim kommune	Erling Moe	Svein Otto Nilsen Magne Mæhre Lucie Kathrine Sunde-Eidem
Verdal kommune	Anne Grete Valbekmo	Pål Sverre Fikse

Stjørdal kommune	Ivar Vigdenes	Rolf C. Berg Ole H. Sandvik Veronica Drivstuen
Frøya kommune	Kristin Furunes Strømskag	Knut Arne Strømøy Aleksander Søreng Camilla Jensen
Steinkjer kommune	Anne Berit Lein	Øystein Bjørnes Line Hammer Gjertrud Holand Bjørn Ludvig Bergsmo Odd Vidar Vandbakk
Malvik kommune	Trond Hoseth	Terje Hansen Ole Herman Sveian Hans Petter Meisler
Indre Fosen	Bjørnar Buhaug	Benjamin Schei Vegard Heide Mona Foss
Skaun kommune	Gunn Iversen Stokke	Bjørn Hammer
Frosta kommune	Frode Revhaug	Kari Ydsti Presthus Frode Olsen Linn Beate Skogholt Trine Haug
Namsos kommune	Kjersti Tommelstad	Arnihold Holstad Steinar Lyngstad Tom Prytz
Inderøy kommune	Ida Stuberg	Petter Vesterås Terje Bekkevold Trude Hoff

Observatører med møte- og talerett

Trøndelag fylkeskommune	Hallgeis Grøntvedt	Terje Søvik
Trøndelag fylkeskommune	Bjørn Iversen	Hanne Feragen

5 Valg av styre

Til styre ble valgt:

Roar Arntzen	Styrets leder
Monica Haftorn Iversen	Nestleder styre
Birgit Thorsen	Styremedlem
Gunn Iren Berg Svendsen	Styremedlem
Knut Gunnar Knutsen	Styremedlem
Siv Tove Aune	Styremedlem
Svein Eggen	Styremedlem
Trygve Berdal	Styremedlem
Anne-Lise Nicholaisen	Varamedlem
Eva Annie Svendsen	Varamedlem
Gisle Tronstad	Varamedlem
Ingrid Juberg Moe	Varamedlem
Ingvar Helge Lorentzen	Varamedlem
Monica Lorentzen Dahlø	Varamedlem
Ole Johan Svorkdal	Varamedlem
Vegar Johansen	Varamedlem

6 Valg av revisor

Selskapet velger BDO AS, org.nr. 993 606 650, som revisor.

***

For Trondheim kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Frosta kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Frøya kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Levanger kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Malvik kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Orkland kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Namsos kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Skaun kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Indre Fosen kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Steinkjer kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Verdal kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Stjørdal kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Inderøy kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:
Dato:

SELSKAPSAVTALE
FOR TRONDHEIM HAVN EIENDOM IKS

1 ETABLERING, RETTIGHETER OG PLIKTERSelskapets organisasjonsform og deltakere

Trondheim Havn Eiendom IKS («Eiendomsselskapet» eller «Eiendom IKS») er et interkommunalt selskap opprettet i henhold til lov om interkommunale selskaper av 29.01.1999 nr. 6.

Selskapets deltakere er kommunene Orkland, Trondheim, Malvik, Stjørdal, Levanger, Verdal, Steinkjer, Frosta, Inderøy, Indre Fosen, Frøya, Namsos og Skaun.

1.2 Formål

Eiendomsselskapet har som formål å inneha eiendomsretten til Eiendommene og Bygningene beskrevet i Selskapsavtalen punkt 1-4.

1.3 Hovedkontor

Eiendomsselskapet har sitt hovedkontor i Trondheim kommune.

1.4 Deltakernes innskuddsplikt

Ved etablering overfører deltakerkommunene som tingsinnskudd eiendomsretten til nærmere angitte eiendommer i Nyhavna og Vestre Kanalhavn («Eiendommene») samt tilhørende bygningsmasse («Bygningene») til Eiendomsselskapet, med de begrensninger som følger av Delingsavtalen inngått samme dato som denne Selskapsavtalen.

De Eiendommene og Bygningene som overføres til Eiendomsselskapet fremkommer av Bilag 1 til Selskapsavtalen.

1.5 Rettslig status

Selskapet er et eget rettssubjekt.

1.6 Deltakernes eierandel og ansvar

Kommunenes eierandeler er basert på enighet mellom deltakerne ved sammenslåingstidspunktet, og fordeler seg slik:

Orkland kommune	4,16%
Trondheim kommune	76,26%

Malvik kommune	0,01%
Stjørdal kommune	1,83%
Levanger kommune	5,29%
Verdal kommune	8,00%
Steinkjer kommune	2,07%
Indre Fosen kommune	0,30%
Frosta kommune	0,01%
Inderøy kommune	0,01%
Frøya kommune	0,09%
Namsos kommune	1,96%
Skaun kommune	0,01%

Minste andel er satt til 0,01 %.

Eierkommunene hefter for selskapets forpliktelser i henhold til sin eierandel.

2 REPRESENTANTSKAP

2.1 Oppnevning og sammensetning

Representantskapet skal ha flg. sammensetning:

Orkland kommune	1 representant	m/vara
Trondheim kommune	8 representanter	m/vara
Stjørdal kommune	1 representant	m/vara
Levanger kommune	1 representant	m/vara
Verdal kommune	1 representant	m/vara
Steinkjer kommune	1 representant	m/vara
Malvik kommune	1 representant	m/vara
Indre Fosen kommune	1 representant	m/vara
Frosta kommune	1 representant	m/vara
Inderøy kommune	1 representant	m/vara
Frøya kommune	1 representant	m/vara
Namsos kommune	1 representant	m/vara
Skaun kommune	1 representant	m/vara

Observatører med møte- og talerett:

Trøndelag fylkeskommune	2 representanter	m/vara

De kommunale representantene oppnevnes av de respektive kommunestyrer, mens fylkeskommunens representanter oppnevnes av fylkestinget.

2.2 Representantskapets saksbehandling

Hver representant har én stemme. Representantskapet er beslutningsdyktig når minst halvdelen av medlemmene er til stede, og disse representerer minst to tredeler av stemmene.

Representantskapets beslutninger fattes med alminnelig flertall, dersom det ikke kreves 2/3 flertall etter selskapsavtalens § 8.

Står stemmetallene likt, gjelder det som møteleder slutter seg til.

Representantskapets leder innkaller til møte i representantskapet når det er nødvendig for behandling av en sak som etter IKS-loven eller selskapsavtalen skal behandles av representantskapet, og når det ellers er nødvendig for behandling av en bestemt sak. Representantskapets leder plikter å innkalle representantskapet til møte når styret, revisor, minst en av deltakerne eller minst en tredel av representantskapets medlemmer krever det for behandling av en bestemt angitt sak.

Innkalling til representantskapsmøte skal skje med minst fire ukers varsel og skal inneholde sakliste.

Representantskapets leder kan innkalle representantskapet med kortere frist i tilfeller hvor dette er påtrengende nødvendig.

Representantskapets leder skal sørge for at det føres protokoll fra møtene.

I protokollen skal representantskapets beslutninger inntas med angivelse av utfallet av stemmegivningen. Protokollen skal undertegnes av møteleder samt to andre personer som utpekes av representantskapet.

Styrets leder og selskapets daglige leder har møteplikt og talerett på representantskapets møter.

2.3 Representantskapets oppgaver og myndighet

Kommunene utøver sin myndighet i selskapet gjennom representantskapet som er selskapets øverste myndighet.

Representantskapets oppgave og myndighet omfatter:

1 Behandle selskapets årsregnskap med årsberetning
2 Behandle styrets forslag til budsjett og økonomiplan
3 Velge styre med leder og nestleder
4 Velge revisor
5 Velge leder og medlemmer til valgkomite
6 Fastsette instruks for styre og godtgjørelse til styre og revisor
7 Fatte beslutning om opptak av lån innenfor den ramme som følger av selskapsavtalens pkt 6-3

8 Påse at selskapets formål fremmes i overensstemmelse med denne selskapsavtale, vedtatte beslutninger
9 Behandle andre saker som etter lov, forskrift eller selskapsavtalen skal behandles av representantskapet
10 Behandle andre saker som legges frem av styret
11 Treffe vedtak om å avhende eller pantsette fast eiendom eller andre større kapitalgjenstander eller foreta investeringer som er av vesentlig betydning for selskapet eller en eller flere av deltakerne

Blant eiervalgte medlemmer av representantskapet skal det oppnevnes en valgkomite på 3 personer. Representantskapet fastsetter instruks for valgkomiteen.

3 STYRET OG STYRETS SAMMENSETNING

3.1 Sammensetning

Til å lede Eiendomsselskapets virksomhet skal det velges et styre som skal bestå av 8 medlemmer. Styret skal inneha kompetanse selskapet trenger og ha en god geografisk spredning. Varamedlemmer skal velges i numerisk rekkefølge. I tillegg skal de ansatte ha anledning til å velge to styremedlemmer med varamedlemmer.

Leder og nestleder i styret skal velges blant de styremedlemmer som velges av Representantskapet. Leder og nestleder skal ikke være fra samme kommune. Eiendoms-selskapets daglige leder har plikt til å møte i styrets møter med forslags- og talerett.

Styrets funksjonstid er to år.

3.2 Styrets saksbehandling

Styrets leder skal innkalle til styremøte etter behov. Innkallingen skal normalt skje skriftlig med et varsel på fem dager og inneholde saksliste.

Møteinnkalling og sakliste skal også sendes representantskapets leder. Medlem av styre og daglig leder kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Styremøtet ledes av lederen, eller i dennes fravær, av nestleder.

Styrets beslutninger fattes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet i styret har styrets leder dobbeltstemme.

Det skal føres protokoll fra styrets møter. Ved uenighet om styrets beslutning kan styremedlem og selskapets daglige leder kreve å få sin oppfatning innført i protokollen.

3.3 Styrets myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret som har ansvar for en tilfredsstillende

organisasjon av selskapets virksomhet. Styret har ansvar for å utarbeide selskapets strategiplan og orientere representantskapet om denne. Videre skal styret påse at virksomheten drives i samsvar med selskapets formål, selskapsavtalen, selskapets årsbudsjett og andre vedtak og retningslinjer fastsatt av representantskapet. Videre skal styret sørge for at bokføringen og formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll. Styret skal føre tilsyn med daglig leders ledelse av virksomheten.

Styret utarbeider forslag om årsbudsjett og økonomiplan.

Styret skal videre:

1 Påse at selskapets formål fremmes i overensstemmelse med selskapsavtalen og vedtatte beslutninger.
2 Avgjøre hvordan selskapets midler skal forvaltes, herunder treffe beslutninger om plassering av kapitalen.
3 Ansette, si opp og avskjedige daglig leder og fastsette dennes lønn og andre betingelser samt instruks for daglig leder.

4 DAGLIG LEDER

Selskapet skal ha en daglig leder som forestår den daglige ledelse av selskapet og som skal følge de retningslinjer og pålegg som styret har gitt.

Den daglige ledelse omfatter ikke saker som etter selskapets forhold er av uvanlig art eller av stor betydning. Slike saker kan den daglige leder bare avgjøre når styret i den enkelte sak har gitt daglig leder myndighet til det eller når styrets beslutning ikke kan avventes uten vesentlig ulempe for selskapets virksomhet.

Daglig leder skal påse at selskapet utøver sin virksomhet i overensstemmelse med gjeldende lover og forskrifter og de pålegg og vedtak som er fattet av overordnet myndighet.

Daglig leder treffer avgjørelse om videre delegasjon av myndighet til Eiendomsselskapets øvrige ansatte.

5 REPRESENTASJON

Styrets leder og daglige leder tegner Eiendomsselskapet hver for seg.
Daglig leder representerer Eiendomsselskapet utad i saker som faller inn under dennes myndighet.

6 ØKONOMI OG LÅNEOPPTAK

6.1 Budsjett og økonomiplan

Det skal hvert år settes opp et årsbudsjett som gir et realistisk bilde av virksomheten og det forventede økonomiske resultat av driften. Det skal videre utarbeides en rullerende

økonomiplan som grunnlag for budsjettarbeid og øvrig planleggingsarbeid. Økonomiplanen skal omfatte de fire neste budsjettår.

6.2 Regnskap

Selskapet skal føre regnskap etter regnskapsloven.

6.3 Lån

Selskapet skal ha adgang til å oppta lån til kapitalformål og til konvertering av eldre gjeld innenfor en samlet ramme på kr. 500 000 000,- Opptak av lån til investering i eiendommer i overensstemmelse med økonomiplan og årsbudsjett kan vedtas av styret.

6.4 Garanti

Eiendomsselskapet kan ikke stille garanti eller pantsette sine eierandeler til sikkerhet for andres økonomiske forpliktelser.

7 SALG AV EIENDOM

Eiendomsselskapet kan ikke selge hele eller deler av Eiendommene og/eller Bygningene uten samtykke fra Trondheim kommune.

Dersom Eiendomsselskapet selger hele eller deler av Eiendommene og/eller Bygningene, skal Trondheim kommune ha forkjøpsrett. Varsel om slik forkjøpsrett skal gis til kommunen innen 1 uke etter at bindende kontrakt er inngått og anvendelse av forkjøpsrett må meddeles skriftlig innen 1 måned etter at varsel er mottatt.

8 ENDRING AV SELSKAPSAVTALEN

Endring av selskapsavtalen som omhandler selskapets navn, deltakere, formål, hovedkontor, antall styremedlemmer, deltakernes innskuddsplikt og plikt til andre ytelser, eierandel, ansvarsandel, antall representantskapsmedlemmer og hvor mange den enkelte kommune oppnevner, skal behandles av den enkelte kommune i kommunestyret og krever for å bli vedtatt tilslutning fra alle deltakere.

Andre endringer vedtas i representantskapet med 2/3 flertall.

9 INNTREDEN I SELSKAPET

Ved inntreden av nye deltakere i selskapet, skal prinsippene i denne selskapsavtale legges til grunn.

Nye kommuner trer inn i selskapet gjennom vedtakelse av selskapsavtalen og overføring

av innskudd i selskapet, jfr. selskapsavtalens pkt 1-4.

Eierandelen til inntredende kommune fastsettes ut fra verdien av kommunens innskudd i forhold til selskapets totale verdi, samt eventuelle forhandlinger mellom partene.

Verdsettelsen av innskuddet og selskapets totale verdi skal baseres på samme metode og prinsipper som ble lagt til grunn ved etableringen av Eiendomsselskapet.

Kompetansen til å innlemme nye deltakere ligger hos representantskapet og krever tilslutning fra samtlige deltakere, jfr. selskapsavtalens pkt 8.

10 UTTREDEN AV SELSKAPET

Uttreden av selskapet skjer ved skriftlig oppsigelse av selskapsavtalen.

Oppsigelse av avtalen kan ikke finne sted før det har gått 5 år fra kommunens inntreden i selskapet. Etter utløpet, kan avtalen sies opp med 1 års skriftlig varsel.

Ved uttreden skal uttredende kommune ha ut sin nettoandel av selskapets verdi, "utløsningsbeløpet", dog slik at utløsningsbeløpet begrenses oppad til verdien av det innskudd kommunen ydet ved sin inntreden i selskapet, justert for endring i konsumprisindeksen.

Den uttredende kommunen overtar samtlige rettigheter og forpliktelser knyttet til de eiendeler som tas ut.

Dersom verdien av naturaluttaket overstiger utløsningsbeløpet, skal den uttredende kommunen yte kontantoppgjør svarende til differansen, til selskapet. Tilsvarende, skal selskapet yte kontantoppgjør svarende til differansen, dersom verdien av naturaluttaket er lavere enn utløsningsbeløpet.

Verdien av naturaluttaket og av selskapets verdi skal baseres på samme metode og prinsipper som ble lagt til grunn ved etableringen av Eiendomsselskapet.

11 UTELUKKELSE

Dersom en deltaker vesentlig misligholder sine forpliktelser i selskapsforholdet, kan de øvrige deltakere enstemmig beslutte at vedkommende deltaker skal utelukkes fra selskapet i henhold til reglene i IKS-lovens § 31. Ved utelukkelse skal det økonomiske oppgjør være som ved uttreden.

12 OPPLØSNING OG AVVIKLING

Vedtak om oppløsning av Eiendomsselskapet krever enstemmighet i representantskapet.

Oppløsning av Eiendomsselskapet må godkjennes av Kommunal- og regional-departementet. Dersom departementet godkjenner oppløsning av Eiendomsselskapet, kan

departementet gi nærmere bestemmelser om gjennomføringen av avviklingen.

Ved oppløsning av selskapet skal nettoverdien fordeles etter de verdier den enkelte kommune har brakt inn i selskapet.

Om ikke representantskapet enstemmig beslutter noe annet, har Trondheim kommune rett og plikt til å overta eiendommer og anlegg som er beliggende i kommunen og forpliktelser som er knyttet til disse. Verdiavvik justeres ved vederlag eller etter nærmere avtale.

Verdsettelsen skal baseres på samme metode og prinsipper som ble lagt til grunn ved etableringen av Eiendomsselskapet.

Dersom departementet samtykker i oppløsning av Eiendomsselskapet, oppnevner representantskapet straks et avviklingsstyre. Hvis det ikke oppnås enighet om valg av medlemmer i avviklingsstyret, kan den enkelte deltaker innen 14 dager kreve at departementet oppnevner avviklingsstyre. Når avviklingsstyret er valgt, trer det ordinære styret ut av funksjon. Avviklingsstyret velges med ubestemt tjenestetid, men med en oppsigelsestid som representantskapet fastsetter.

13 TVISTER

Tvist mellom deltakerne angående forståelse og gjennomføring av denne avtale avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift av 14. mai 2004.

14 IKRAFTTREDELSE

Denne selskapsavtale trer i kraft […] med regnskapsmessig virkning fra 1.1.2021 etter likelydende vedtak i kommunestyrene i samtlige deltakerkommuner.

[Underskrifter følger på de to neste sidene]

For Trondheim kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Frosta kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Frøya kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Levanger kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Malvik kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Orkland kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Namsos kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Skaun kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Indre Fosen kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Steinkjer kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Verdal kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Stjørdal kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Inderøy kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:
Dato:

STIFTELSESDOKUMENT

FOR

TRONDHEIM HAVN EIENDOM AS

Selskapet stiftes som følger:

1 Selskapets vedtekter

Selskapets vedtekter skal lyde:

§ 1 Foretaksnavn

Selskapets foretaksnavn er Trondheim Havn Eiendom AS.

§ 2 Forretningskontor

Selskapets forretningskontor er i Trondheim kommune.

§ 3 Formål

Selskapets formål er å forvalte og gradvis legge til rette for en utbygging av tidligere havneeiendommer i Trondheim kommune. Selskapets virksomhet skal baseres på forretningsmessige prinsipper.

§ 4 Aksjekapital

Aksjekapitalen er kr 10 000 000 fordelt på 6 700 A-aksjer og 3 300 B-aksjer. Hver aksje skal lyde på kr 1 000.

For aksjeklassene gjelder særlige regler om

a) rett til utbytte og andre utdelinger (jf § 6);

b) valg av styremedlemmer (jf § 7 første ledd); samt

UTKAST

c) flertallskrav ved enkelte beslutninger i generalforsamling og styret (jf § 7 femte ledd og § 8).

For øvrig gir A-aksjer og B-aksjer like rettigheter i selskapet.

§ 5 Aksjenes omsettelighet

Selskapets aksjer kan ikke pantsettes eller på annen måte benyttes som sikkerhet for noe annet forhold som gjelder aksjeeierne, uten samtykke fra generalforsamlingen.

Erverv av aksjer er betinget av styrets samtykke.

§ 6 Utbytte og andre utdelinger

Retten til utbytte og andre utdelinger skal skjevdeles slik at B-aksjene samlet mottar like mye som A-aksjene samlet.

§ 7 Styret

Selskapet skal ha et styre bestående av seks personer, hvorav ett skal velges av A-aksjene og ett skal velges av B-aksjene. De øvrige fire velges av generalforsamlingen med alminnelig flertall etter innstilling fra en valgkomité.

Styrets leder velges av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

Styret er kun beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styret er til stede.

Styret treffer sine beslutninger med alminnelig flertall.

Følgende beslutninger krever likevel tilslutning fra styremedlemmet valgt av A-aksjene og styremedlemmet valgt av B-aksjene:

a) Ansettelse og oppsigelse av daglig leder; og

b) Inngåelse av avtaler som ikke er basert på forretningsmessige prinsipper.

UTKAST

§ 8 Generalforsamling

Aksjelovens flertallskrav gjelder for generalforsamlingens beslutninger med følgende unntak:

a) For beslutninger om å endre vedtektene eller som forutsetter en endring i vedtektene kreves det flertall som for vedtektsendringer blant både A-aksjene og B-aksjene.

b) For beslutninger i saker som nevnt i § 7 femte ledd kreves alminnelig flertall blant både A-aksjene og B-aksjene.

§ 9 Signatur

Selskapets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

2 Stifter, aksjefordeling og aksjeinnskudd

Trondheim Havn Eiendom AS stiftes av følgende stiftere:

- **Trondheim kommune**, org.nr. 942 110 464, Munkegata 1, 7013 Trondheim.
- **Frosta kommune**, org.nr. 944 482 253, Fånesvegen 1, 7633 Frosta.
- **Frøya kommune,** org.nr. 964 982 597, Herredshuset, 7260 Sistranda.
- **Levanger kommune,** org.nr. 938 587 051, Håkon den godes gate 30, 7600 Levanger.
- **Malvik kommune,** org.nr. 971 035 560, Torggata 7, 7550 Hommelvik.
- **Namsos kommune,** org.nr. 942 875 967, Abel Meyers gate 12, 7800 Namsos.
- **Orkland kommune,** org.nr. 921 233 418, Allfarveien 5, 7300 Orkanger.
- **Skaun kommune,** org.nr. 939 865 942, Rådhusvegen 10, 7353 Børsa.
- **Indre Fosen kommune,** org.nr. 944 305 483, Rådhusveien 13, 7100 Rissa.
- **Steinkjer kommune,** org.nr. 840 029 212, Rådhuset, Kongens gate 39, 7713 Steinkjer.
- **Stjørdal kommune,** org.nr. 939 958 851, Kjøpmannsgata 9, 7500 Stjørdal.
- **Verdal kommune,** org.nr. 938 587 418, Johannes Bruns gate 2, 7650 Verdal.
- **Inderøy kommune,** org.nr. 997 391 853, Vennalivegen 7, 7670 Inderøy.

Ved undertegning av dette stiftelsesdokument tegner stifterne aksjer i selskapet som følger:

- Trondheim kommune tegner 6 700 A-aksjer, hver pålydende kr 1 000 til kurs kr 1 000, samlet tegningsbeløp kr 6 700 000
- Orkland kommune tegner 416 B-aksjer, hver pålydende kr 1 000 til kurs kr 1 000, samlet tegningsbeløp kr 416 000
- Trondheim kommune tegner 926 B-aksjer, hver pålydende kr 1 000 til kurs kr 1 000, samlet tegningsbeløp kr 926 000

UTKAST

- Malvik kommune tegner 1 B-aksje, pålydende kr 1 000 til kurs kr 1 000, samlet tegningsbeløp kr 1 000
- Stjørdal kommune tegner 183 B-aksjer, hver pålydende kr 1 000 til kurs kr 1 000, samlet tegningsbeløp kr 183 000
- Levanger kommune tegner 529 B-aksjer, hver pålydende kr 1 000 til kurs kr 1 000, samlet tegningsbeløp kr 529 000
- Verdal kommune tegner 800 B-aksjer, hver pålydende kr 1 000 til kurs kr 1 000, samlet tegningsbeløp kr 800 000
- Steinkjer kommune tegner 207 B-aksjer, hver pålydende kr 1 000 til kurs kr 1 000, samlet tegningsbeløp kr 207 000
- Indre Fosen kommune tegner 30 B-aksjer, hver pålydende kr 1 000 til kurs kr 1 000, samlet tegningsbeløp kr 30 000
- Frosta kommune tegner 1 B-aksje, pålydende kr 1 000 til kurs kr 1 000, samlet tegningsbeløp kr 1 000 1
- Inderøy kommune tegner 1 B-aksje, pålydende kr 1 000 til kurs kr 1 000, samlet tegningsbeløp kr 1 000
- Frøya kommune tegner 9 B-aksjer, hver pålydende kr 1 000 til kurs kr 1 000, samlet tegningsbeløp kr 9 000
- Namsos kommune tegner 196 B-aksjer, hver pålydende kr 1 000 til kurs kr 1 000, samlet tegningsbeløp kr 196 000
- Skaun kommune tegner 1 B-aksje, pålydende kr 1 000 til kurs kr 1 000, samlet tegningsbeløp kr 1 000

Stifternes aksjeinnskudd skjer som tingsinnskudd ved at stifterne ved tegningen overfører sine ideelle eierandeler til de eiendommene med tilhørende bygningsmasse i Nyhavna og Vestre Kanalhavn i Trondheim kommune som er listet opp i Bilag 1 til dette stiftelsesdokumentet, med de begrensningene som følger av delingsavtale inngått […] for deling av virksomheten i Trondheim Havn IKS. Delingsavtalen følger som Bilag 2 og redegjørelse i henhold til aksjeloven § 2-6 følger som Bilag 3 til dette stiftelsesdokumentet.

Samtlige kostnader knyttet til stiftelsen av selskapet, dvs registreringsgebyret til Foretaksregisteret, dekkes av selskapet.

3 Styre

Selskapet skal ha følgende styre:

1. […], styreleder
2. […]
3. […]
4. […]
5. […]
6. […]

UTKAST

4 Revisor

BDO AS, org.nr. 993 606 650, velges til revisor.

* * *

For Trondheim kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Frosta kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Frøya kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Levanger kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Malvik kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Orkland kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

UTKAST

For Namsos kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Skaun kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Indre Fosen kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Steinkjer kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Verdal kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Stjørdal kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:

Dato:

For Inderøy kommune

Underskrift: ……
Navn med blokkbokstaver:
Dato:

UTKAST

VEDTEKTER FOR TRONDHEIM HAVN EIENDOM AS

Fastsatt [dato] 2020

§ 1 Foretaksnavn

Selskapets foretaksnavn er Trondheim Havn Eiendom AS.

§ 2 Forretningskontor

Selskapets forretningskontor er i Trondheim kommune.

§ 3 Formål

Selskapets formål er å forvalte og gradvis legge til rette for en utbygging av tidligere havneeiendommer i Trondheim kommune. Selskapets virksomhet skal baseres på forretningsmessige prinsipper.

§ 4 Aksjekapital

Aksjekapitalen er kr 10 000 000 fordelt på 6 700 A-aksjer og 3 300 B-aksjer. Hver aksje skal lyde på kr 1 000.

For aksjeklassene gjelder særlige regler om

a) rett til utbytte og andre utdelinger (jf § 6);

b) valg av styremedlemmer (jf § 7 første ledd); samt

c) flertallskrav ved enkelte beslutninger i generalforsamling og styret (jf § 7 femte ledd og § 8).

For øvrig gir A-aksjer og B-aksjer like rettigheter i selskapet.

§ 5 Aksjenes omsettelighet

Selskapets aksjer kan ikke pantsettes eller på annen måte benyttes som sikkerhet for noe annet forhold som gjelder aksjeeierne, uten samtykke fra generalforsamlingen.

Erverv av aksjer er betinget av styrets samtykke.

§ 6 Utbytte og andre utdelinger

Retten til utbytte og andre utdelinger skal skjevdeles slik at B-aksjene samlet mottar like mye som A-aksjene samlet.

§ 7 Styret

Selskapet skal ha et styre bestående av seks personer, hvorav ett skal velges av A-aksjene og ett skal velges av B-aksjene. De øvrige fire velges av generalforsamlingen med alminnelig flertall etter innstilling fra en valgkomité.

Styrets leder velges av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

Styret er kun beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styret er til stede.

Styret treffer sine beslutninger med alminnelig flertall.

Følgende beslutninger krever likevel tilslutning fra styremedlemmet valgt av A-aksjene og styremedlemmet valgt av B-aksjene:

a) Ansettelse og oppsigelse av daglig leder; og

b) Inngåelse av avtaler som ikke er basert på forretningsmessige prinsipper.

§ 8 Generalforsamling

Aksjelovens flertallskrav gjelder for generalforsamlingens beslutninger med følgende unntak:

a) For beslutninger om å endre vedtektene eller som forutsetter en endring i vedtektene kreves det flertall som for vedtektsendringer blant både A-aksjene og B-aksjene.

b) For beslutninger i saker som nevnt i § 7 femte ledd kreves alminnelig flertall blant både A-aksjene og B-aksjene.

§ 9 Signatur

Selskapets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

UTKAST

AKSJEEIERAVTALE

mellom

TRONDHEIM KOMMUNE
(org nr 942 110 464)
(«**TK**»)

og

TRONDHEIM HAVN IKS
(org nr 945 510 552)
(«**TH**»)

vedrørende deres rettigheter og plikter som aksjeeiere i

TRONDHEIM HAVN EIENDOM AS
(org nr [•])
(«**Selskapet**»)

1. BAKGRUNN

Selskapet er etablert for å forvalte og gradvis legge til rette for en utbygging av eiendommene på Nyhavna og Vestre Kanalhavn i Trondheim kommune («**Eiendommene**»). Eiendommene består av grunnareal med flere ulike gårds- og bruksnummer.

Denne avtalen («**Aksjeeieravtalen**») regulerer det fremtidige samarbeidet mellom Aksjeeierne som aksjeeiere i Selskapet. Aksjeeieravtalen utgjør en del av et mer omfattende avtaleverk («**Avtaleverket**») inngått i forbindelse med utskillelsen av Eiendommene. Avtaleverket inkluderer også avtaler mellom deltakerkommunene i Trondheim Havn IKS («**Kommunene**»), og mellom TH og Selskapet.

Ved inngåelsen av denne Aksjeeieravtalen er det enighet mellom Partene om at det skal være to aksjeklasser i Selskapet, og at TK skal eie 6 700 A-aksjer i Selskapet, tilsvarende 67 % av det totale antallet aksjer i Selskapet, mens TH skal eie 3 300 B-aksjer i Selskapet, tilsvarende 33 % det totale antallet aksjer i Selskapet.

Aksjeeierne forplikter seg til å stemme slik i Selskapets organer at bestemmelsene og intensjonen i denne Aksjeeieravtalen overholdes. Partene forplikter seg til å påse at deres representanter i generalforsamling følger avtalens bestemmelser, samt at selskapets styrende organer opptrer i samsvar med avtalen. Partene er forpliktet til å medvirke til at selskapets styrende organer fatter vedtak slik at avtalens intensjoner gjennomføres. I den utstrekning et styremedlem ikke overholder dette, plikter partene å erstatte vedkommende.

I den utstrekning ikke annet følger av avtalen, gjelder den til enhver tid gjeldende norske aksjelovgivning. I tilfelle motstrid mellom avtalen, selskapets vedtekter, lover eller forskrifter, skal bestemmelsene i avtalen ha forrang i forholdet mellom partene.

2. VEDTEKTER

Aksjeeierne er enige om at Selskapets vedtekter ved inngåelsen av Aksjeeieravtalen skal være som angitt i Vedlegg 1.

3. SELSKAPETS VIDERE UTVIKLING

3.1. Hovedprinsipper og siktemål for Selskapets drift

Selskapet skal forvalte og gradvis legge til rette for en utbygging av Eiendommene. Det skal utarbeides en forretningsplan for Selskapet som regulerer en bærekraftig utvikling av området med langsiktige verdier for byen, havnen og selskapet. Forretningsplanen skal balansere TH sitt behov for tilstrekkelig midler til forsvarlig havnedrift med behovet for å finansiere Selskapets arbeid med å realisere bydelen.

Selskapets virksomhet skal fullt ut baseres på forretningsmessige prinsipper, med særlig fokus på lønnsomhet på kort og lang sikt og bærekraftig byutvikling gjennom at kvalitet,

klimavennlige løsninger og helhet sikres bedre enn slik det er pålagt gjennom plan- og bygningsloven.

3.2. Utbytte og uttak

Retten til utbytte og andre utdelinger skal skjevdeles slik at B-aksjene samlet mottar like mye som A-aksjene samlet.

Partene er enige om at det ikke er ønskelig å bygge opp kapital i Selskapet, og at Selskapet hvert år skal utbetale så mye utbytte som styret finner forsvarlig innenfor aksjelovens grenser. Selskapet kan bare dele ut utbytte så langt det etter utdelingen har en forsvarlig egenkapital og likviditet i forhold til selskapets siktemål, jf. aksjeloven § 3–4 og punkt 3.1 i avtalen her.

3.3. Spesifisering av eiendommer som utdeles til Selskapet fra Trondheim Havn IKS

3.3.1 Oversikt over eiendommene

En oversikt over eiendommer som er delt ut fra Trondheim Havn IKS og senere lagt inn som aksjekapital i Selskapet er gitt i Delingsavtalen, inntatt som Vedlegg 2 til denne Aksjeeieravtalen.

3.3.2 Spesielt om framtidig forvaltning og eierskap av områder ved Trondheim Maritime Senter

Trondheim Maritime Senter («**TMS**») med tilliggende arealer og havnas egne verksteder skal behandles som følger og iht skisses som følger som Vedlegg 3 til denne Aksjeeieravtalen.

Arealene øst for TMS-bygningen betegnes TMS Øst 1 og TMS Øst 2, og eies ikke av Selskapet. TMS Øst 1 skal benyttes til THs virksomhet. TH erkjenner antikvariske hensyn som må tas når det gjelder egen bygningsmasse og arealbruk, og vil søke å ivareta publikums behov for tilkomst/passering på sjøsiden. Virksomheten må også være forenlig med fremtidig boligutvikling på nærliggende områder. TK har opsjon til å kreve at TMS Øst 2 overdras uten vederlag fra TH til Selskapet etter 15 år for bruk til idrettsformål. Dersom TMS Øst 2 overdras, skal det hensynta en parkeringsløsning som ivaretar parkeringsbehovet for Trondheim Maritime Senter AS og TH.

Arealene vest for TMS-bygget, som er markert på vedlagte illustrasjon som Dora, eies av Selskapet. Arealene skal disponeres / forvaltes av TH i henhold til Delingsavtalens vilkår frem til det tidspunkt TK ved bystyret vedtar at arealet skal tas i bruk til byutviklings/ kulturformål. Arealene skal deretter erverves av TK til markedspris. Dersom kommunen i fremtiden heller ønsker at Dora II inkl dokken skal inngå i den maritime klyngen på TMS-området, skal eiendomsretten til nevnte arealer tilbakeføres kostnadsfritt til TH, som vil stå for drift og utvikling av eiendommene slik det gjøres i dag.

TMS-bygget med tilhørende grunn eies av Trondheim Maritime Senter AS og omfattes ikke av denne Aksjeeieravtalen.

4. GENERALFORSAMLING

4.1. Generelt

Partenes samarbeid som aksjeeiere i Selskapet skal utøves ved at partene deltar i Selskapets generalforsamlinger.

Ordinær generalforsamling skal avholdes innen 1.7. hvert år.

4.2. Generalforsamlingsmøter

Partene skal gjøre sitt ytterste for å være representert på enhver generalforsamling i Selskapet.

Dersom ikke begge aksjeeiere er representert på en lovlig innkalt generalforsamling senest 30 minutter fra det tidspunktet generalforsamlingen skulle starte, skal møtet stoppes og det skal avholdes et nytt møte 14 dager senere på samme sted og til samme tid. Den aksjeeieren som ikke er til stede skal få skriftlig varsel om det nye møtet.

Den påfølgende generalforsamlingen kan avholdes og gjennomføres selv om ikke begge aksjeeiere er representert, forutsatt at lovens vilkår for avholdelse av generalforsamling er oppfylt.

4.3. Flertallskrav

Aksjelovens flertallskrav gjelder med de endringer som fremgår av dette punkt.

For beslutninger om å endre vedtektene eller som forutsetter en endring i vedtektene kreves det flertall som for vedtektsendringer blant både A-aksjene og B-aksjene.

For beslutninger i saker som nevnt i punkt 5.4 annet ledd nedenfor kreves alminnelig flertall blant både A-aksjene og B-aksjene.

5. STYRE

5.1. Generelt

Styrets arbeid skal organiseres i henhold til den til enhver tid gjeldende styreinstruks, som fastsettes av generalforsamlingen. Styreinstruksen som skal gjelde ved Aksjeeieravtalens ikrafttredelse er vedlagt som Vedlegg 4.

5.2. Styresammensetning

Selskapet skal ha et styre bestående av 6 personer. Partene er enige om at det skal velges styremedlemmer som gjør at styret er komplementært med hensyn til faglig kompetanse og særlig egnet til å forvalte selskapet på en profesjonell måte, basert på forretningsmessige prinsipper og med særlig fokus på bærekraftig byutvikling og lønnsomhet, jf punkt 3.1 ovenfor.

Valgkomiteen består av ordføreren i Trondheim, en representant for opposisjonen og styreleder i TH, og innstiller til generalforsamlingen. A-aksjene og B-aksjene har rett til å utpeke 1 medlem hver til styret. Styrets leder velges av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

5.3. Møter

Styret skal møtes minimum 6 ganger. Senest innen utløp av et kalenderår skal datoene for regulære styremøter det påfølgende år fastsettes.

Alle kostnader forbundet med styremøtedeltakelser og styrehonorarer skal dekkes av selskapet.

5.4. Flertallskrav

Styret treffer sine beslutninger med alminnelig flertall.

Følgende beslutninger krever likevel tilslutning fra styremedlemmet valgt av A-aksjene og styremedlemmet valgt av B-aksjene:

a) Ansettelse og oppsigelse av daglig leder;

b) Inngåelse av avtaler som ikke er basert på forretningsmessige prinsipper.

5.5. Signatur

Selskapets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap. Partene er enige om å ta inn i styreinstruksen en bestemmelse om at sistnevnte alternativ bare skal benyttes dersom styreleder ikke er tilgjengelig.

6. FORKJØPSRETT OG MEDSALGSRETT

6.1. Krav om samtykke før overdragelse av aksjer

Aksjer i Selskapet kan kun overdras hvis den annen part har gitt sitt samtykke til overdragelsen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Saklig grunn skal alltid anses for å foreligge dersom den parten som ønsker å overdra aksjer ("**den overdragende parten**"), ikke gir den annen part tilfredsstillende trygghet for at bestemmelsene i denne avtalen vil bli oppfylt. Saklig grunn skal også anses for å foreligge dersom overdragelsen vil medføre at det blir flere enn to aksjeeiere i selskapet, eller dersom partene ikke er blitt enige om en revidert versjon av denne avtalen.

Brudd på bestemmelsene i dette punkt 6.1 skal anses som vesentlig mislighold, jf punkt 8 nedenfor.

6.2. Salgsmelding

Straks det foreligger endelig avtale eller annet rettslig overføringsgrunnlag med den som den overdragende parten ønsker å overføre aksjer til, skal den overdragende parten sende skriftlig melding ("**salgsmelding**") til selskapet og den annen part. Salgsmeldingen skal inneholde følgende opplysninger:

1) det antall aksjer transaksjonen omfatter;
2) navn på erverver/ne;
3) pris per aksje;
4) betalingsbetingelser; og
5) andre vesentlige vilkår for salget, herunder om medsalgsrett og om alle vilkår er fastsatt etter armlengdeprinsippet.

I tillegg skal en kopi av avtalen (eller annet rettslig overføringsgrunnlag) følge med som vedlegg til salgsmeldingen.

6.3. Forkjøpsrett

Uavhengig av hvilken metode som benyttes for å overføre eiendomsretten til aksjene, skal den annen part ha forkjøpsrett til aksjene som ønskes overført. Aksjelovens bestemmelser om forkjøpsrett (jf aksjeloven §§ 4–19 til 4–23) får da anvendelse.

6.4. Medsalgsrett

Dersom en part ønsker å overdra aksjer, skal den annen part ha medsalgsrett. Medsalgsretten skal være forholdsmessig, slik at den annen part skal ha rett til å selge en like stor andel av sine aksjer i selskapet som den overdragende part.

En part som ønsker å gjøre medsalgsretten gjeldende, må sende melding om dette til den annen part innen utløpet av fristen for å gjøre (ordinær eller forlenget) forkjøpsrett gjeldende. Medsalgsmeldingen må være ubetinget og omfatte samtlige aksjer som parten er berettiget til å selge.

En part som rettidig har sendt medsalgsmelding, har rett og plikt til å delta i salget med sin forholdsmessige andel av det antall aksjer som handelen omfatter og for øvrig på de vilkår som fremgår av salgsmeldingen.

Dersom salget medfører at det blir flere enn to aksjeeiere i selskapet, kan salget ikke gjennomføres før partene er blitt enige om en revidert versjon av denne avtalen.

6.5. Gjennomføring

Dersom den annen part uttrykkelig har frafalt forkjøpsretten eller ikke har utøvd den innen fristen, og heller ikke har nektet å gi samtykke til overdragelsen etter punkt 6.1, kan overdragelsen gjennomføres i henhold til vilkårene som fremgår av salgsmeldingen.

Med mindre det er behov for å avvente avklaring fra Konkurransetilsynet eller annen offentlig myndighet, faller retten til å overdra aksjene i henhold til salgsmeldingen bort dersom overdragelsen ikke er gjennomført innen 1 måned etter utløpet av fristen for å utøve forkjøpsretten. Dersom det er behov for først å avvente avklaring fra Konkurransetilsynet eller annen offentlig myndighet, skal fristen for å gjennomføre overdragelsen i henhold til salgsmeldingen være 1 måned etter at nødvendig avklaring foreligger.

Dersom overdragelsen ikke gjennomføres innen fristene angitt i forrige ledd, og den overdragende part likevel fortsatt ønsker å overdra aksjene, må salgsprosessen startes på nytt. Tilsvarende gjelder dersom den overdragende parten ønsker å overdra flere aksjer enn angitt i varselet etter annet ledd, eller dersom overdragelsen for øvrig ønskes gjennomført på andre vilkår enn angitt i dette varselet.

7. VARIG UENIGHET MELLOM PARTENE

7.1. Dead-lock

Dersom det oppstår en situasjon hvor partene ikke klarer å komme til enighet med hensyn til driften av selskapet, eller hvor det på grunn av vesentlig uenighet ikke lykkes styret å treffe beslutninger om driften av selskapet, kan hver av partene kreve at TH ved styreleder samt eventuelt daglig leder og TK ved ordfører samt eventuelt kommunedirektør møtes for å diskutere det aktuelle forholdet. Partenes felles siktemål med et slikt møte skal være å bli enige om det forholdet som har foranlediget møtet, samt å legge forholdene til rette for at samarbeidet skal kunne fortsette.

7.2. Løsning av en varig dead-lock situasjon

Dersom partene ikke kommer til enighet i møtet nevnt i punkt 7.1 og situasjonen fortsatt er fastlåst åtte uker etter dette, kan hver av partene kreve at TH skal selge alle sine aksjer i Selskapet til virkelig verdi til TK eller den TK utpeker. TH skal da ha plikt til å selge og TK skal ha plikt til enten selv å kjøpe aksjene eller utpeke noen som skal kjøpe aksjene til virkelig verdi.

Dersom det ikke oppnås enighet om aksjenes virkelige verdi, skal virkelig verdi fastsettes i samsvar med prosedyren beskrevet nedenfor i punkt 7.3. Kostnadene knyttet til verdsetter og oppmann dekkes av partene i henhold til innbyrdes eierandel i Selskapet.

7.3. Fastsettelse av virkelig verdi

Partene utpeker i fellesskap en verdsetter og en oppmann. Blir ikke partene innen fjorten dager enige om utpeking av verdsetter og oppmann, skal rektor ved Norges Handelshøyskole i Bergen anmodes om å utpeke to personer til å fylle disse rollene.

Verdsetteren skal foreta en verdsettelse av aksjene. Verdsettelsen skal uttrykkes i form av virkelig verdi pr. aksje i de aktuelle selskapene. Hver av partene har plikt til å gi verdsetteren de opplysninger som verdsetteren etterspør. Innen én måned fra oppnevnelsen skal både verdsetteren og hver av partene legge sitt forslag til verdsettelse i en lukket konvolutt som skal innleveres til oppmannen. Dersom en av partene ikke innleverer noen konvolutt, skal virkelig verdi anses å være gjennomsnittet av den verdien som er angitt i konvolutten levert av den annen part og verdsetterens forslag til verdi. Oppmannen skal så snart alle de tre forslagene til verdsettelse er mottatt åpne disse. Den endelige verdsettelsen fastsettes til gjennomsnittet av verdien angitt av verdsetteren og den av de partsangitte verdiene som ligger nærmest verdsetterens forslag til verdi.

7.4. Gjennomføring av transaksjonen

Med mindre det er behov for å avvente avklaring fra Konkurransetilsynet eller annen offentlig myndighet, er begge partene forpliktet til å gjennomføre transaksjonen innen 1 måned etter den endelige verdsettelsen av aksjenes virkelige verdi. Dersom det er behov for først å avvente avklaring fra Konkurransetilsynet eller annen offentlig myndighet, skal fristen for å gjennomføre transaksjonen være 1 måned etter at nødvendig avklaring foreligger.

8. MISLIGHOLD

Hvis TH vesentlig misligholder avtalen, kan TK kreve at TH selger alle sine aksjer i Selskapet til virkelig verdi minus 20 % til TK eller den TK utpeker.

Hvis TK vesentlig misligholder avtalen, kan TH kreve at TK kjøper alle THs aksjer i Selskapet til virkelig verdi pluss 20%.

Et mislighold regnes som vesentlig dersom det ikke er gjenopprettet innen 4uker etter at den annen part skriftlig har påberopt seg misligholdet.

Dersom det ikke oppnås enighet om aksjenes virkelige verdi, skal virkelig verdi fastsettes i samsvar med prosedyren beskrevet ovenfor i punkt 7.3. Kostnadene knyttet til verdsetter og oppmann dekkes av den parten som har vesentlig misligholdt avtalen. Punkt 7.4 gjelder tilsvarende.

En parts rettigheter etter denne bestemmelse kommer i tillegg til de rettigheter vedkommende har etter bakgrunnsretten ved kontraktsbrudd.

9. DIVERSE BESTEMMELSER

9.1. Varighet og tiltredelse til avtalen

Akseeieravtavtalen gjelder så lenge det er flere enn én aksjeeier i Selskapet.

Ved overdragelse av aksjer (enten dette skjer ved salg, gave eller på annen måte), har den overdragende part rett og plikt til å påse at erververen overtar den overdragende parts rettigheter og forpliktelser etter Aksjeeieravtalen.

9.2. Endringer

Eventuelle endringer i eller tilføyelser til Aksjeeieravtalen skal være skriftlige og undertegnet av samtlige parter.

9.3. Overdragelse

Partenes rettigheter og plikter etter Aksjeeieravtalen kan ikke overdras med mindre dette fremgår uttrykkelig av avtalen.

10. TVISTELØSNING

Enhver tvist som måtte oppstå mellom partene i tilknytning til Aksjeeieravtalen og som ikke kan løses i minnelighet, skal forelegges de alminnelige domstoler til avgjørelse. Rett verneting er Trondheim tingrett.

11. IKRAFTTREDELSE

Aksjeeieravtalen trer i kraft fra det tidspunktet TH blir eier av aksjer i Selskapet.

-o0o-

Akseeieravtalen er utarbeidet i 2 eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

[.], den [.] 20[.]

_____	_____
Rita Ottervik Ordfører Trondheim kommune	Roar Arntzen Styreleder Trondheim Havn IKS

Vedlegg 1

Vedtekter for Trondheim Havn Eiendom AS

(Her tas inn vedtektene for Trondheim Havn Eiendom AS)

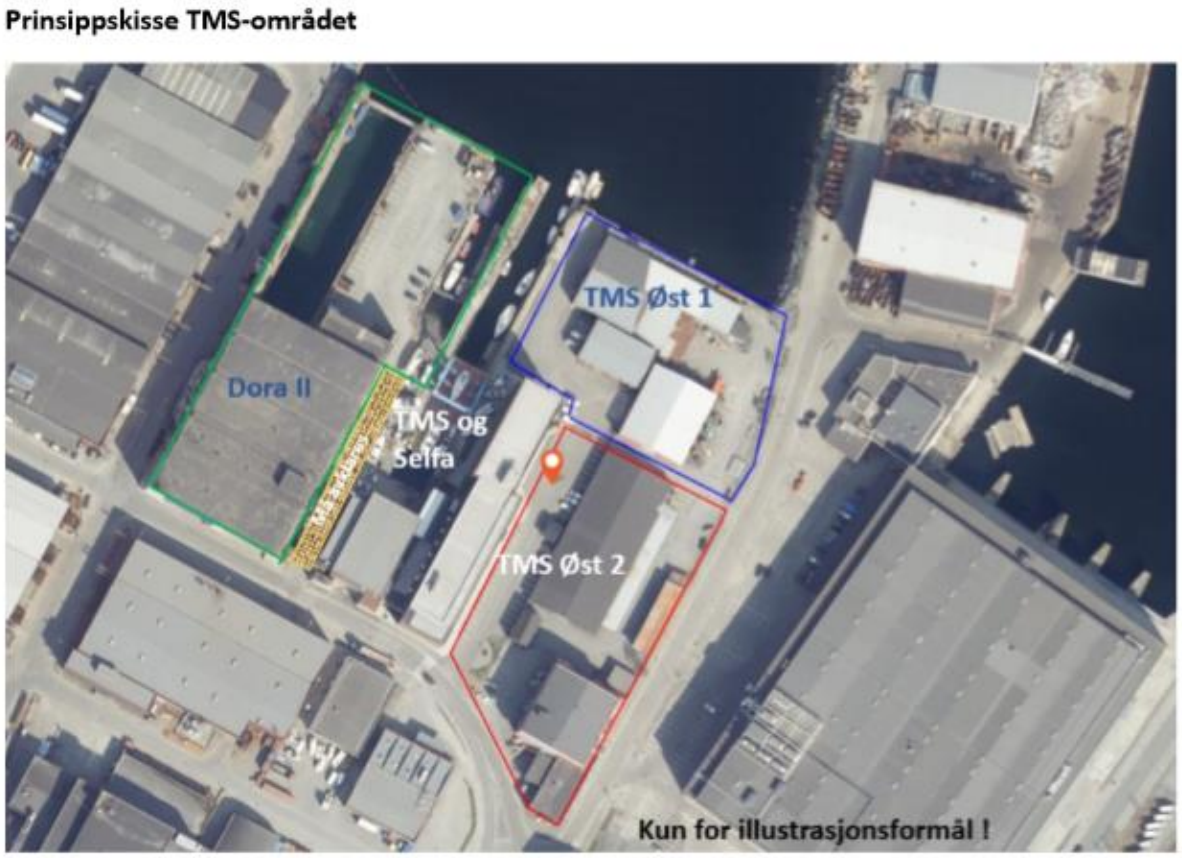
Vedlegg 2

(Her tas inn Delingsavtalen.)

Vedlegg 3

Prinsippskisse TMS-området

(Skissen er foreløpig kun for illustrasjonsformål og hvor de detaljerte grenseoppgavene vil bli foretatt og fastlagt frem mot Representantskapets møte om utdeling.)



Vedlegg 4

Styreinstruks

(Her tas inn en styreinstruks. Utarbeides før omdanning.)