

SAMARBEIDSAVTALE

mellom

AS MOMARKEN TRAVBANE

og

ODIN GRUPPEN AS

om utvikling av eiendom knyttet til Momarken Travbane

1. INNLEDNING

AS Momarken Travbane (**Travsselskapet**) eier i dag Momarken Travbane en eiendom med gnr 154 bnr 15 og bnr 21 og gnr 156 bnr 285 i Indre Østfold kommune (**Trav-Eiendommen**). I tillegg til selve travbanen omfatter Trav-Eiendommen omkringliggende arealer som er avsatt til bebyggelse (bolig) i gjeldende kommuneplan (**Travsselskapets Utviklingseiendom**). Travsselskapets Utviklingstomt (altså eksklusiv travbanen) har et areal på ca 76 000 kvm.

Odin Gruppen AS (**Odin**) er et eiendomsselskap med ressurser og erfaring innen eiendomsutvikling. Nøkkelpersoner i Odin er også bosatt på Mysen, og Odin har erfaring med gjennomføring av store eiendomsprosjekter lokalt på Mysen og i resten av landet.

Odin har innledet dialog med Østfold Landbruksselskap om erverv av gnr 156 bnr 15 (**Næringstomta**) som ligger inntil Trav-Eiendommen, og som skal inngå i samme reguleringsplan som Trav-Eiendommen. Næringstomta har et areal på ca 23 300 kvm.

Travsselskapet og Odin har på denne bakgrunn blir enig om et samarbeide om regulering og utvikling av Trav-Eiendommen og Næringstomta (i fellesskap kalt **Momarken**) på de vilkår som følger av denne avtale.

2. BETINGELSE

Gjennomføring av denne avtale og videre samarbeide, er betinget av at Odin (eller selskap utpekt av Odin) har inngått en avtale (opsjonsavtale eller kjøpekontrakt) om erverv av Næringstomta innen 30. juni 2024.

3. RAMMER OG HOVEDPRINSIPPER FOR SAMARBEIDET

Partene er enige om følgende prinsipper for utvikling av Momarken:

- a) Utviklingen skal ledes av Odin, som skal stille til rådighet ressurser og kompetanse i Odin-konsernet for utvikling av Momarken.
- b) Planlagt utvikling og utnyttelse av de enkelte arealer er angitt i vedlagt mulighetsstudie, hvor hovedprinsippene er at Næringstomta reguleres til næringsformål, mens Travsselskapets Utviklingseiendom reguleres til boliger.
- c) Odin vil inngå en egen avtale som regulerer oppgaver, ansvar og vederlag for arbeidet knyttet til utvikling av Momarken. Alle honorarer skal være markedsmessige og basert på løpende vederlag for medgått tid og pådratte kostnader (ingen suksess-fee'er eller lignede incentivstrukturer, se dog punkt 4.)

- d) Partene er omforent om at kostnadene ved regulering av Momarken skal fordeles med 75 % på Trav-Eiendommen og 25 % på Næringstomta, b.l.a. basert på at kostnadene i utgangspunktet skal fordeles forholdsmessig i forhold til areal.
- e) Alle kostnader og avtaler skal være forhåndsgodkjent av begge parter, og man skal bli enig om en hensiktsmessig form på samarbeid og felles beslutninger når reguleringsarbeidet starter opp.
- f) Hver part skal bære alle egne og kostnader ved egen eiendom. Samarbeidet skal ikke i seg selv innebære noen rett for noen av partene til å pådra kostnader for den annen part, men partene skal enes om at det kan gis fullmakter til Odin til spesifikke formål som ledd i de utviklingsavtaler som skal inngås.
- g) Ved en eventuell avtale mellom Odin og Østfold Landbruksselskap om Næringstomta vil Odin lojalt og etter beste evne sørge for at Momarken ikke behøver å betale leie for bruk av tomta fram til enten utviklingsprosjektet realiseres eller Momarken sier opp samarbeidsavtalen med Odin.

4. TRAVSELSKAPETS UTVIKLINGSTOMT – REALISASJON OG SALG

- a) Odin har betydelig erfaring med å tilrettelegge og gjennomføre salg av både boligprosjekter og næringsarealer. Odin skal, hvis ønskelig fra Travelskapet, både før og etter vedtakelse av reguleringsplan stille ressurser til rådighet for rådgivning knyttet til eventuelle salg av hele eller deler av Travelskapets Utviklingstomt. Odin har også et stort nettverk av mulige interessenter, advokater, meglere og andre ressursmiljøer som kan bidra til et vellykket salg.
- b) Odin har ikke konsesjon til å drive med eiendomsmegling og tjenestene fra Odin vil således ikke omfatte typiske meglertjenester (det vil si å opptre som selvstendig mellommann ved et salg og forestå oppgjør).
- c) Det skal inngås særskilt avtale for slik rådgivning med egen honorar- og incentivstruktur.

5. VARIGHET

Samarbeidet skal ha en varighet frem til det foreligger en endelig reguleringsplan for Momarken, med følgende justeringer og presiseringer:

- b) Ingen skal tvinges til å gjennomføre et samarbeide som ikke fungerer, og denne avtale er således oppsigelig med 3 måneder skriftlig varsel. En slik oppsigelse vil imidlertid ikke berøre eventuelle underliggende avtaler som er inngått med Odin eller andre leverandører som fortsatt fullt ut skal gjennomføres etter sine vilkår.
- b) Odin stiller seg positiv til å videreføre sitt arbeide på Trav-Eiendommen etter regulering, med bistand til å byggetillatelse og oppføring av boliger i henhold til separate avtaler som inngås når og dersom dette er aktuelt.
- c) Varighet for avtale rundt salgsrådgivning kan ha egne klausuler om varighet og oppsigelse.

5. BILAG

Bilag 1: Mulighetsstudie

Denne avtale dateres 15. DESEMBER 2023 og er signert digitalt.

For Odin Gruppen AS

For AS Momarken Travbane

DocuSigned by:

Pål Berg

31BE19CCE52B428

Pål Berg

Ingar Skiaker



Momarken Travbane

Mulighetsstudie 25.04.23



Eiendomskart

Eiendom	Areal (daa)	Eier
154/15	141,57	Travselskap
154/21	1,67	Travselskap
156/15	23, 37	Landbruksselskap
156/285	5,23	Travselskap
329/28 deler av	2,61	Kommune (del av 329/28 som kjøpes)
329/28 rest av	4,88	Kommune (areal som er igjen etter kjøp)
Total	179, 29 da	





Eksisterende bygg
rives



Hestesport

Hestesport

Næring

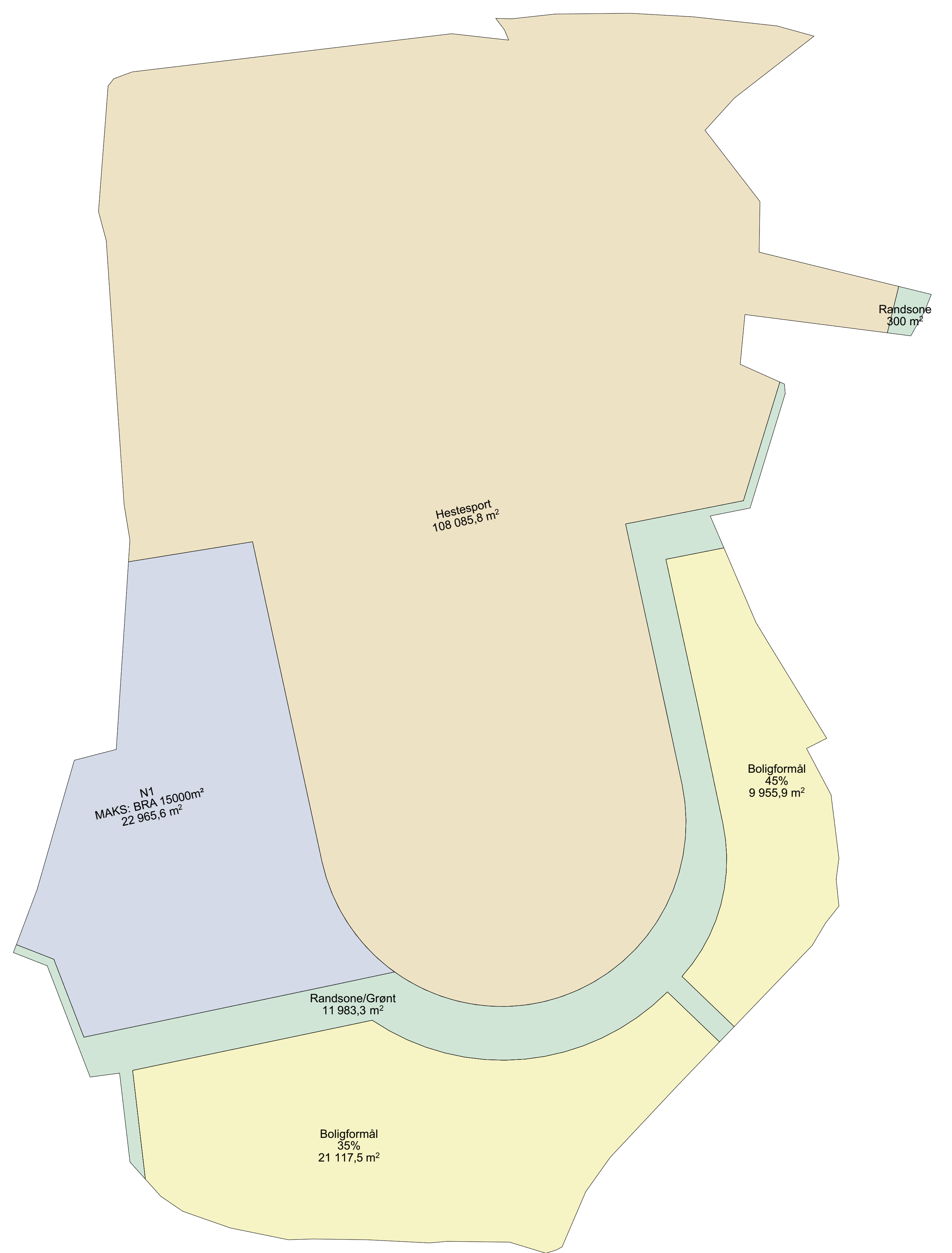
Bolig

Bolig

Tre formål skilt av
grøntområder

Formålskart

Eiendom	Areal (daa)	Kommentar
Boligformål 35%BYA	21, 12	Småhusbebyggelse
Boligformål 45%BYA	9, 95	Leilighetsbygg 2-3 etasjer
Grønnstruktur	11,98	Buffer/randssone rundt trav
Grønnstruktur	0,30	Mot eksisterende bebyggelse
Hestesport	108,09	Til hestesport, stall, vetrniærinstitutt
Næring maks 15000BRA	22,96	Næring/Servering/bevertning/tribune
Total	174, 41 da	



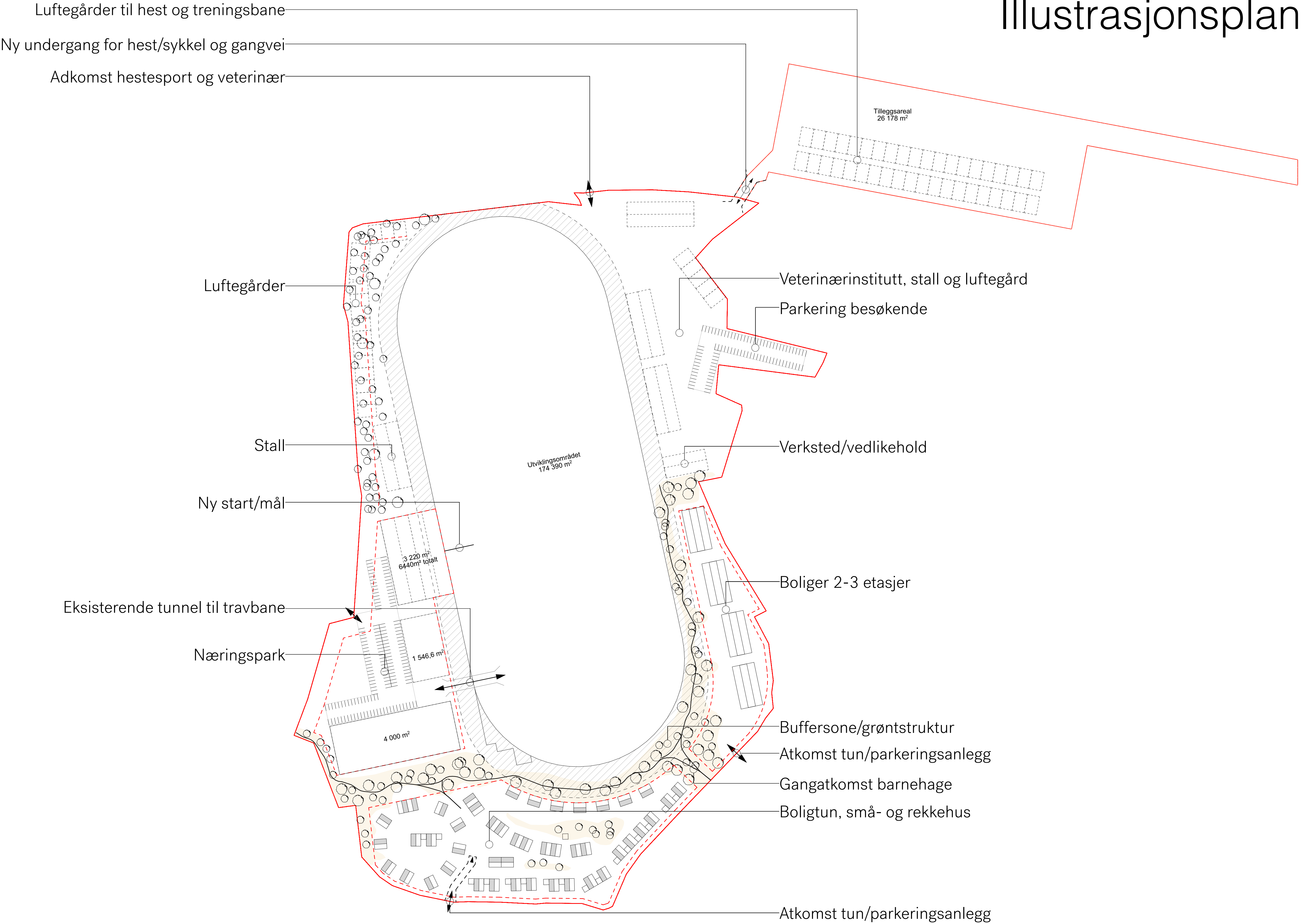
Arealoversikt

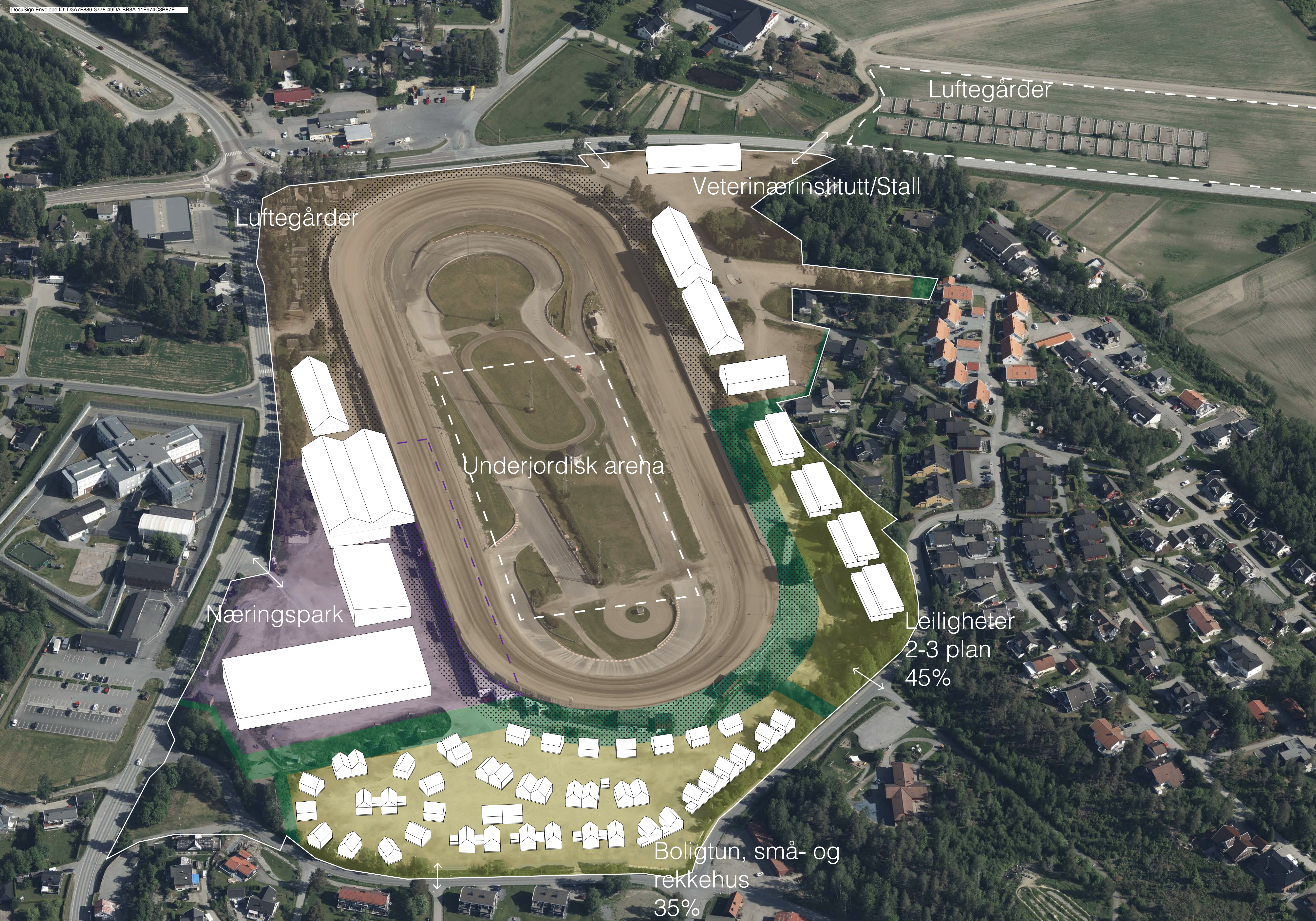
Eiendom	Areal (m²)	Utnyttelsesgrad	Sum	BTA areal
Boligformål	21120	35%	7392	7 392,00
Boligformål	9950	45%	4477,5	4477,50
Grønnstruktur	11980			
Grønnstruktur	300			
Hestesport	1080900			
Næring maks 15000BRA	22960			
Total	174 408,14 m²			10 000 m²



Randrsone

Illustrasjonsplan





Luftegårder

Veterinærinstitutt/Stall

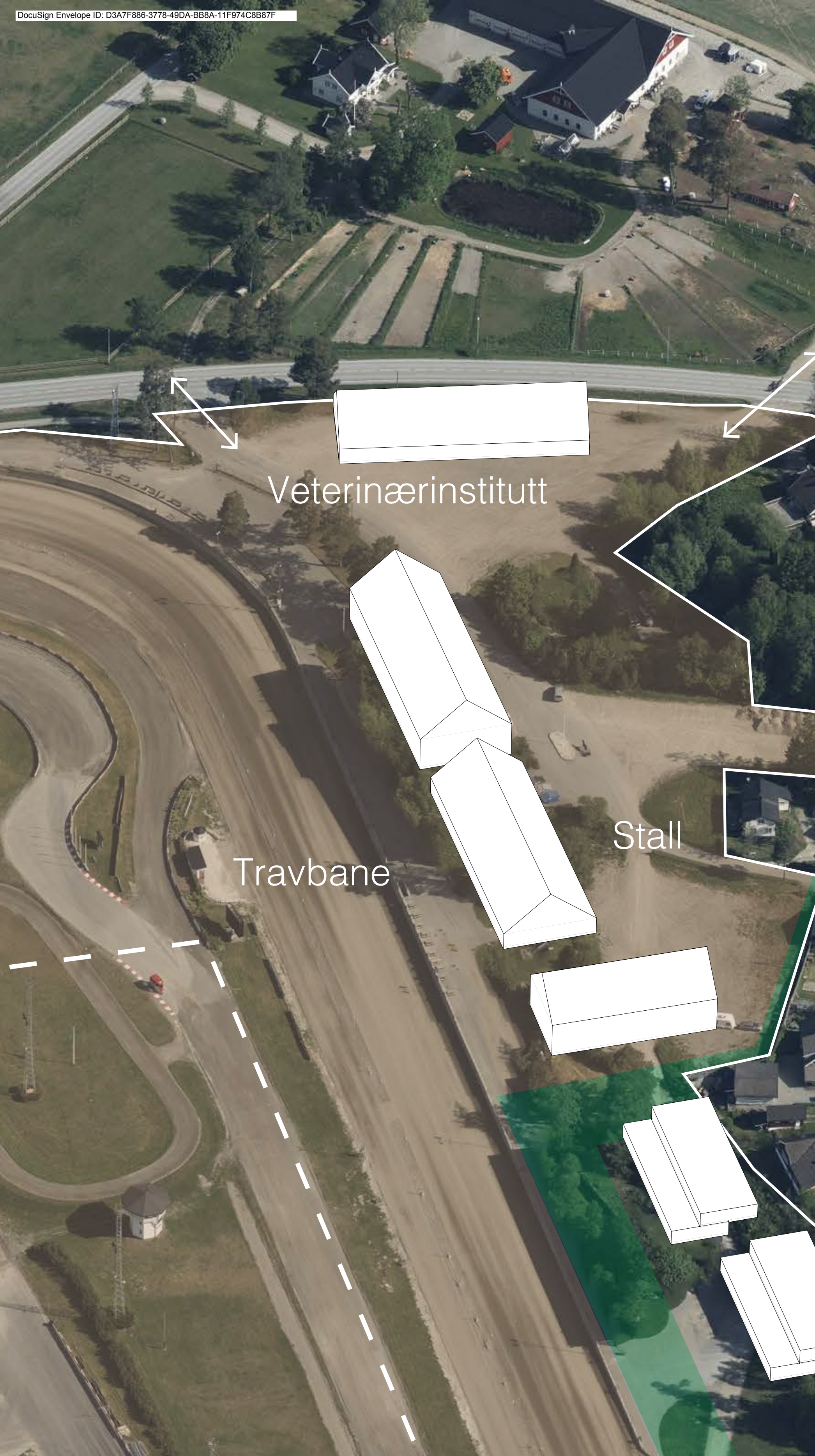
Luftegårder

Underjordisk arena

Næringspark

Leiligheter
2-3 plan
45%

Boligtun, små- og
rekkehus
35%



Veterinærinstitutt og stall

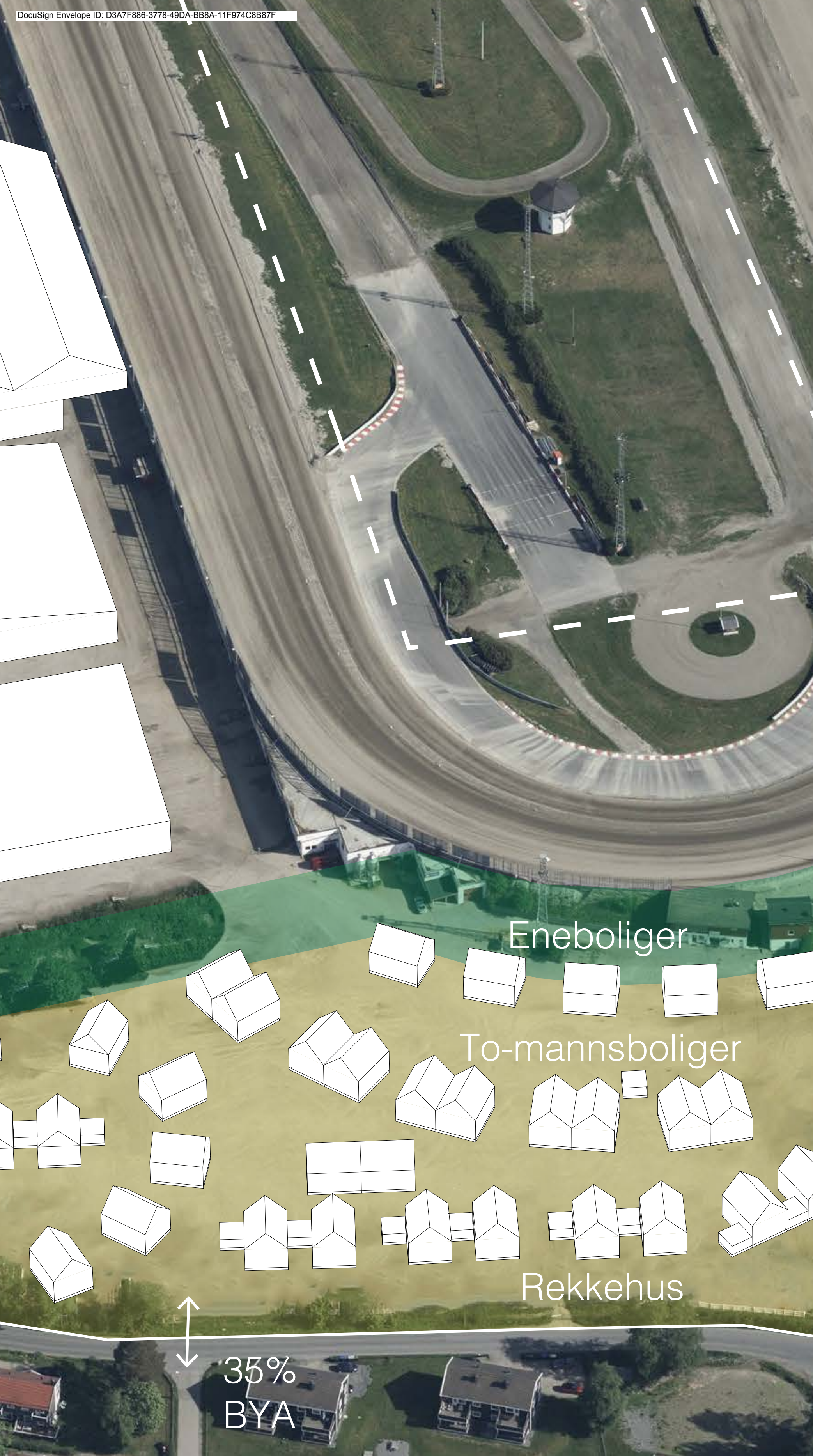


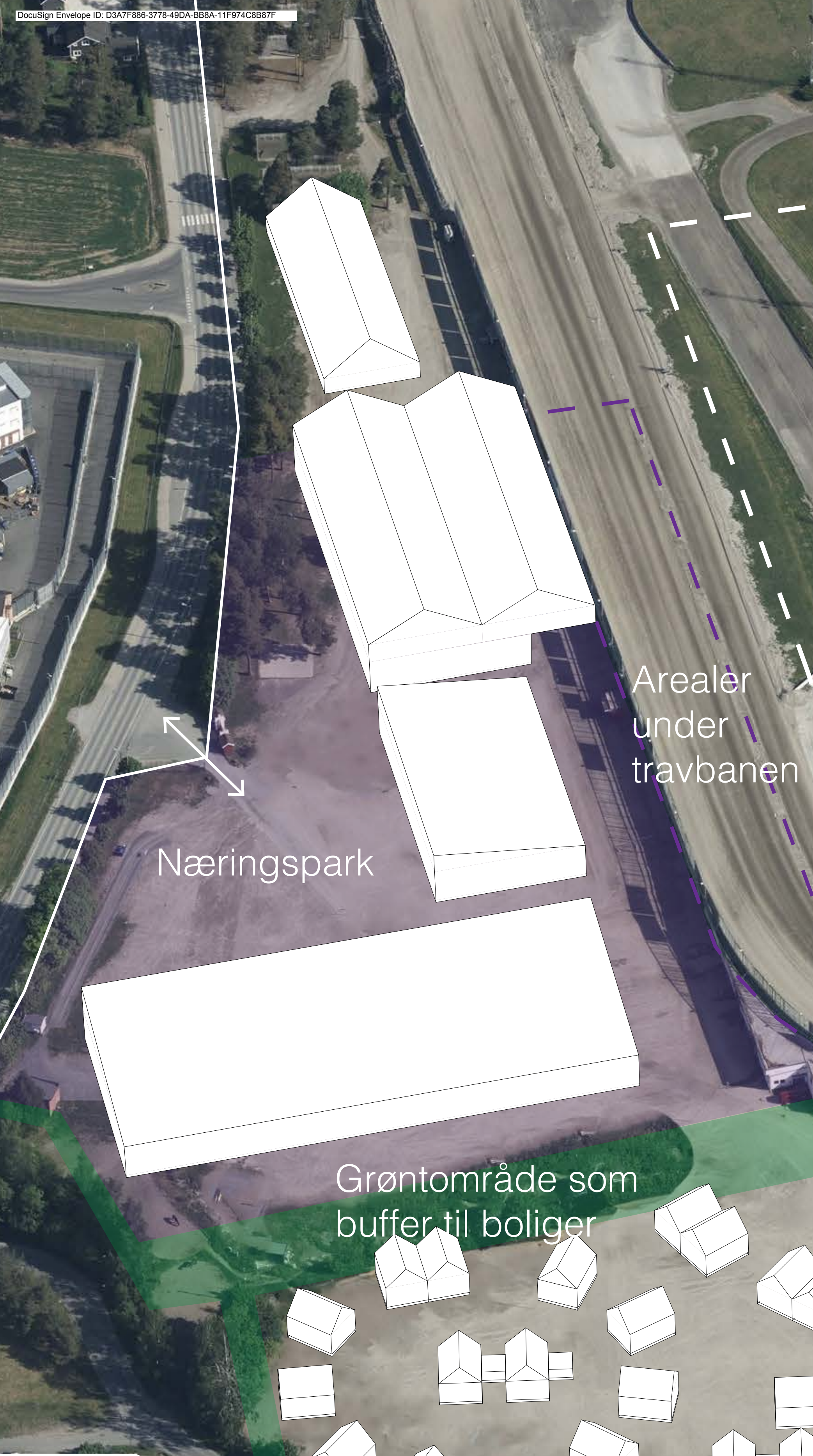


Leiligheter, 2-3 plan

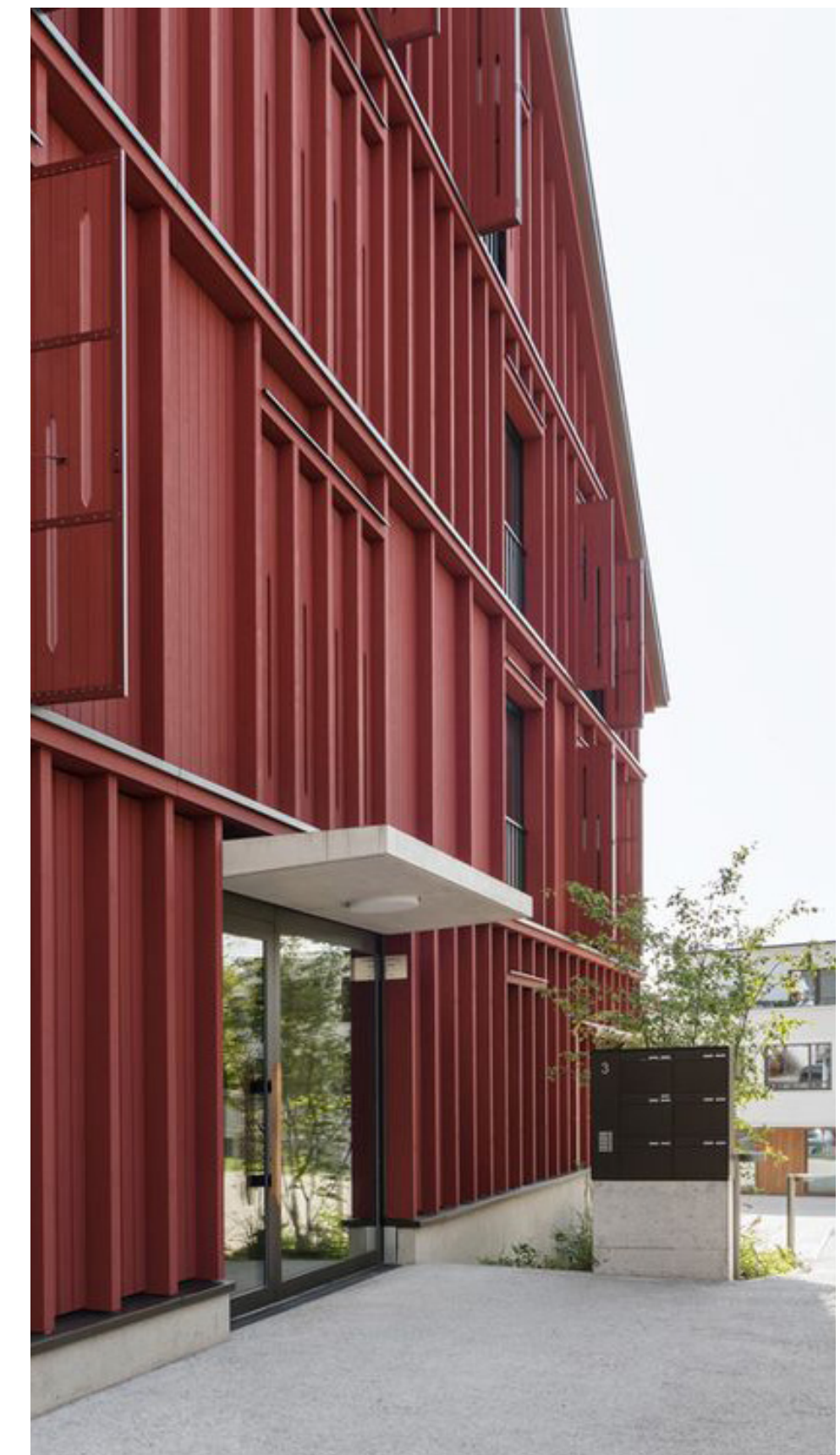


Boligtun, små- og rekkehus





Næringspark



Certificaat betreffende voltooiing

Envelop-id: D3A7F886377849DABB8A11F974C8B87F

Status: Bezorgd

Onderwerp: Complete with DocuSign: Samarbeidsavtale-Momarken-fra Travelskap-FINAL-med bilag.pdf

Bronenvelop:

Documentpagina's: 16

Handtekening: 2

Opdrachtgever van envelop:

Certificaatpagina's: 5

Paraaf: 0

Håvard Bergli

Begeleide ondertekening: Ingeschakeld

hbe@adeb.no

Stempel met envelop-id plaatsen: Ingeschakeld

IP-adres: 193.71.134.166

Tijdzone: (UTC+01:00) Belgrade, Bratislava, Budapest, Ljubljana, Prague

Records bijhouden

Status: Origineel

Houder: Håvard Bergli

Locatie: DocuSign

15/12/2023 | 14:22

hbe@adeb.no

Ondertekenaargebeurtenissen**Signatur****Tijdstempel**

Ingar Skiaker

ingar.skiaker@rikstoto.no

Beveiligingsniveau: E-mail, Accountverificatie (geen)

Verzonden: 15/12/2023 | 14:24

Opnieuw verzonden: 15/12/2023 | 14:53

Bekeken: 17/12/2023 | 15:24

Verificatiedetails

Detailer om identificeringsbekreftelse:

Arbeidsflyt-ID: 40015953-e523-45be-9b6c-20d2d02eefd3

Navn på arbeidsflyt: BankID

Beskrivelse av arbeidsflyt:

Identifiseringsmetode: Elektronisk ID

Elektronisk ID-type: BankID Norway

Unik transaksjons-ID: 4a8587e4-05b5-5acc-8d08-5abff6c2863f

Lang/område for ID-en: NO

Resultaat: Geslaagd

Uitgevoerd: 17/12/2023 | 15:24

Elektronische document- en handtekeninginformatie:

Geaccepteerd: 17/12/2023 | 15:24

Id: fd221f70-1f14-4534-a365-8cd6c83fde52

Pål Berg

pb@odin1.no

Beveiligingsniveau: E-mail, Accountverificatie (geen)

DocuSigned by:

31BE19CCE52B428...

Verzonden: 15/12/2023 | 14:24

Bekeken: 15/12/2023 | 15:21

Ondertekend: 15/12/2023 | 15:22

Signatur tatt i bruk: Forhåndsdefinert stil

IP-adres gebruiken: 85.164.90.25

Aangemeld via mobiel

Verificatiedetails

Detailer om identificeringsbekreftelse:

Arbeidsflyt-ID: 40015953-e523-45be-9b6c-20d2d02eefd3

Navn på arbeidsflyt: BankID

Beskrivelse av arbeidsflyt:

Identifiseringsmetode: Elektronisk ID

Elektronisk ID-type: BankID Norway

Unik transaksjons-ID: 20a27e69-e03b-5dbc-bbc6-93595ebd8fd1

Lang/område for ID-en: NO

Resultaat: Geslaagd

Uitgevoerd: 15/12/2023 | 15:20

Detailer om identificeringsbekreftelse:

Arbeidsflyt-ID: 40015953-e523-45be-9b6c-20d2d02eefd3

Navn på arbeidsflyt: BankID

Beskrivelse av arbeidsflyt:

Identifiseringsmetode: Elektronisk ID

Elektronisk ID-type: BankID Norway

Unik transaksjons-ID: 20a27e69-e03b-5dbc-bbc6-93595ebd8fd1

Lang/område for ID-en: NO

Resultaat: Geslaagd

Uitgevoerd: 15/12/2023 | 15:27

Elektronische document- en handtekeninginformatie:

Geaccepteerd: 15/12/2023 | 15:21

Id: 443f3e0b-1ac2-4552-a1ae-fa48dab0679a

Gebeurtenissen voor persoonlijke ondertekenaar	Signatur	Tijdstempel
Verzendingsgebeurtenissen voor bewerker	Status	Tijdstempel
Verzendingsgebeurtenissen voor vertegenwoordiger	Status	Tijdstempel
Verzendingsgebeurtenissen voor tussenpersoon	Status	Tijdstempel
Gecertificeerde verzendingsgebeurtenissen	Status	Tijdstempel
Carbon copy-gebeurtenissen	Status	Tijdstempel
Vitnehendelser	Signatur	Tijdstempel
Notarisgebeurtenissen	Signatur	Tijdstempel
Gebeurtenissen voor envelopsamenvatting	Status	Tijdstempels
Envelop verzonden	Gehasht/gecodeerd	15/12/2023 14:24
Konvolutt oppdatert	Beveiliging gecontroleerd	15/12/2023 14:52
Gecertificeerd verzonden	Beveiliging gecontroleerd	15/12/2023 15:21
Ondertekening voltooid	Beveiliging gecontroleerd	15/12/2023 15:22
Betalingshendelse	Status	Tijdstempels
Elektronische document- en handtekeninginformatie		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Arntzen De Besche Advokatfirma AS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Arntzen De Besche Advokatfirma AS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: lkj@adeb.no

To advise Arntzen De Besche Advokatfirma AS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at lkj@adeb.no and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Arntzen De Besche Advokatfirma AS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to lkj@adeb.no and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Arntzen De Besche Advokatfirma AS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to lkj@adeb.no and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Arntzen De Besche Advokatfirma AS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Arntzen De Besche Advokatfirma AS during the course of your relationship with Arntzen De Besche Advokatfirma AS.