

KJØPEKONTRAKT

mellom

VP Eiendom Holding AS, org.nr. 929 659 880 som Selger

og

Larvik kommune, org.nr. 918 082 956 som Kjøper

vedrørende salg av aksjene i

Torget 1 Larvik AS, org.nr. 929 659 686 som Selskapet

1. SALGSOBJEKTET

Selger eier 100 % av aksjene (Aksjene) i Selskapet

Selger og Kjøper er enige om at Aksjene skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som følger av denne avtalen.

Selskapet eier følgende eiendommer med påstående bygninger og anlegg i Larvik kommune (Eiendommene):

Torget 1 med eiendommene 3020/1547 og 2290 i Larvik kommune.

2. KJØPESUMMEN

2.1. Eiendomsverdien og beregning av Kjøpesummen

Kjøpesummen for Aksjene (Kjøpesummen) er:

- a) NOK 70 000 000,-, som utgjør omforent, fast verdi av Eiendommen (Eiendomsverdien), med tillegg av:
- b) kontanter og fordringer i Selskapets balanse, og med fradrag for:
- c) all gjeld i Selskapets balanse (herunder Lånene definert i punkt 2.2) unntatt utsatt skatt og avsetning for tap på fordringer.

2.2. Estimert Balanse og Estimert Kjøpesum samt innfrielse av Selskapets lån

Kjøpesummen som Kjøper skal betale ved Overtakelse (Estimert Kjøpesum), skal fastsettes basert på balanser for Selskapet slik de forventes å være per Overtakelse (Estimert Balanse). Estimert Balanse skal føres for Selskapet, og konsolideres for beregning av

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the document. The initials appear to be 'EB' and 'LW'.

Estimert Kjøpesum. Estimert Balanse skal føres i samsvar med god regnskapsskikk, konsekvent anvendt og forventet resultat etter skatt frem til og med dagen for Overtakelse skal innarbeides.

I vedlegg 3 følger en Estimert Balanse som er utarbeidet av Selskapets regnskapsfører, og en beregning av Estimert Kjøpesum, som er estimert til NOK 48 874 000,-

Selger og Selskapet bekrefter herved at ethvert krav mellom Selskapet og Selger eller andre selskaper i samme konsern som Selger, er gjort opp med endelig virkning.

2.3. Balanse og Kjøpesum

Selger engasjerer revisoren som utarbeidet estimert balanse til å utarbeide Balanse på overtakelsestidspunktet. Denne skal selger sammen med beregnet Kjøpesum sende til Kjøper senest 15. mars 2023.

Kjøper kan senest 14 dager etter at Kjøper har mottatt Balanse og beregningen av Kjøpesum, skriftlig meddele Selger at han har innsigelser til disse. Hvis Kjøper ikke gjør innsigelse gjeldende innen fristen, blir balansen og Kjøpesum bindende for partene.

Hvis Kjøper fremmer innsigelse mot Kjøpesumsberegningen innen fristen og partene ikke innen ytterligere 14 dager blir enige, skal en uavhengig statsautorisert revisor som partene i fellesskap oppnevner og bekoster, fastsette Kjøpesumsberegningen med bindende og endelig virkning for partene. Resultatet av denne fastsettelsen skal foreligge senest 14 dager etter at revisor er oppnevnt.

Hvis Kjøpesum avviker fra Estimert Kjøpesum skal

- a) en eventuell positiv differanse betales av Kjøper til en konto oppgitt av Selger, og
- b) en eventuell negativ differanse betales av Selger til konto oppgitt av Kjøper.

Differansen skal betales innen 14 dager etter at Kjøpesumsberegningen er endelig fastsatt. Fra forfall løper forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven.

At Kjøpesummen er endelig og bindende, begrenser ikke Kjøpers rett til å gjøre krav gjeldende som følge av brudd på andre bestemmelser i denne avtalen.

2.4. Forsinket betaling

Betales ikke Estimert Kjøpesum eller annet utestående beløp etter denne avtalen ved forfall, skal skyldneren betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer.

3. OVERTAKELSE, RISIKOOVERGANG OG OPPGJØR

3.1. Overtakelse og risikoovergang



Aksjene skal overtas av Kjøper kl. 12.00 den 12 januar 2023 (Overtakelse). Fra samme tidspunkt overtar Kjøper risikoen for at det inntreer omstendigheter som utgjør en mangel eller brudd på garantiene som gis per Overtakelse.

3.2 Oppgjør

Selger og Kjøper har for Selgers regning engasjert advokat Silje Sørli Holhjem, org.nr 923 990 682, (**Oppgjørsansvarlig**) til å bistå med gjennomføring av oppgjøret som beskrevet nedenfor, herunder sørge for at kjøperen blir innført i aksjeeierboken som eier av samtlige aksjer i Torget 1 Larvik AS, og utbetale netto kjøpesum til selger. Oppgjørsansvarlig skal ikke bistå med etteroppgjøret som skal finne sted etter punkt 2.3 i Avtalen.

Følgende handlinger skal foretas før overtakelsesdagen:

a) Selger/selskapet skal innen overtakelse levere kopi av styreprotokoll for selskapet hvor kommunens kjøp av aksjene godkjennes

Følgende handlinger skal foretas på overtakelse

- a) Selger og kjøper skal før 10.00 på overtakelsesdagen levere til oppgjørsansvarlig melding om at aksjene er overtatt av kjøper
- b) Selger/selskapet skal før klokken 10.00 på overtakelsesdagen levere original aksjebok til kjøper, der kjøper er innført som eier av aksjene.
- c) Selger skal levere instruks vedrørende disposisjonsrett til selskapets konti
- d) Kjøper skal innen klokken 11.00 på overtakelsesdagen sørge for at estimert kjøpesum er disponibelt på Oppgjørsansvarliges klientkonto ()

Kjøper skal så snart som mulig etter overtakelsen melde styreendringen i selskapet til Foretaksregisteret.

Kjøper og Selskapet påtar seg herved å oppfylle sine respektive oppgjørspplikter. Selger skal sørge for at Selskapet oppfyller sine oppgjørspplikter.

Selger skal sørge for at Selskapet oppfyller sine oppgjørspplikter.

4. BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING AV AVTALEN

4.1. Kjøpers betingelser

Kjøpers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Kjøper:

a) Det har ikke inntruffet forhold, herunder nye forhold etter signering av denne avtalen, som utgjør vesentlig brudd på Selgers forpliktelser etter denne avtalen.

4.2. Selgers betingelser

Selgers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Selger:

a) Det har ikke inntruffet forhold, herunder nye forhold etter signering av denne avtalen, som utgjør vesentlig brudd på Kjøpers forpliktelser etter denne avtalen.

4.3. Oppfyllelse av betingelsene

Selger og Kjøper skal gjøre det som med rimelighet kan forventes av dem for at betingelsene for gjennomføring av avtalen oppfylles uten ugrunnet opphold.

4.4. Betydningen av at avtalen bortfaller

Hvis avtalen bortfaller som følge av at Selgers eller Kjøpers betingelser ikke blir oppfylt eller frafalt, kan ingen av partene rette krav om kostnadsdekning eller annet mot den annen part. Hvis avtalen bortfaller som følge av at en part bryter sine plikter etter avtalen, kan den annen part likevel gjøre gjeldende erstatningskrav som følge av avtalebruddet.

5. PLIKTER FØR OVERTAKELSE

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

- a) At det ikke besluttes utdeling på Aksjene eller andre helt eller delvis vederlagsfrie overføringer til aksjeeiere eller andre utover det som fremgår av Estimert Balanse.
- b) At Selskapets virksomhet i perioden fra signering av denne avtalen til Overtakelse drives på sedvanlig måte, herunder at Eiendommene vedlikeholdes på en forsvarlig måte og i et omfang som ikke er mindre enn før signering av denne avtalen.
- c) At Selskapet ikke inngår nye avtaler av vesentlig betydning for Selskapet, og at ingen av Selskapets vesentlige avtaler heves, endres eller sies opp uten Kjøpers skriftlige samtykke.
- d) Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt 7.
- e) Å holde Eiendommene fullverdiforsikret.

6. SELGERS ANSVAR ETTER KJØPSLOVEN, MV.

Aksjene, Eiendommene og øvrige eiendeler i Selskapet overtas som de er, jf. kjøpsloven § 19 (1). Det foreligger en mangel hvis Selger før signeringen av denne avtalen gir en uriktig opplysning som nevnt i kjøpsloven § 19 (1) bokstav a eller forsømmer å gi en opplysning som nevnt i § 19 (1) bokstav b.

Kjøperen har mottatt fra selgeren en verdivurdering av eiendommen utarbeidet av Akershus Eiendom AS. Kjøperen har dessuten forut for kjøpet gjennomført en «due diligence» som omfatter så vel eiendommens tekniske tilstand som selskapets virksomhet.



Dette aksjekjøpet er basert på at eiendommen selges i den stand den er på tidspunktet for inngåelsen av denne kjøpekontrakten. Ved en eventuell mangelvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, det vil si at kjøperen har risikoen for eventuelle skjulte feil eller mangler.

Det kan dog gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

- dersom selgeren ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser i henhold til denne kontrakten.
- dersom selgeren ikke oppfyller sin opplysningsplikt jf. avhendingsloven § 3-7.
- dersom selgeren har gitt uriktige opplysninger, jf. avhendingsloven § 3-8.

Dette punkt 6 begrenser ikke Kjøpers rett til å gjøre krav gjeldende som følge av forsinkelse som skyldes forhold på Selgers side.

7. SELGERS GARANTIER

Selger garanterer at følgende vil gjelde per signering av denne avtalen og Overtakelse, likevel slik at garantiene i bokstav m) til og med n) bare gjelder ved signering av denne avtalen:

a) At Selger eier Aksjene, at Aksjene overdras fri for heftelser av enhver art, at det ikke knytter seg løsningsrett til Aksjene, at Selskapet ikke har en ubetinget eller betinget plikt til å utstede ytterligere aksjer, og at ingen rettigheter knyttet til Aksjene (herunder utbytte, fortrinnsrett ved kapitalforhøyelse mv.) er skilt fra Aksjene.

b) At Selskapet er lovlig stiftet og registrert i Foretaksregisteret, og at alle forhold (herunder de sist fastsatte vedtekter) som skal registreres i Foretaksregisteret, er registrert der.

c) At Selskapets regnskap er avgitt i samsvar med regnskapslovens regler, at Selskapet ut over Sikkerhetene ikke har avgitt garantier for tredjemanns forpliktelser, og at Selskapet ikke har forpliktelser som Selskapet burde balanseført i henhold til regnskapslovens regler, utover det som fremgår av Revidert Balanse.

d) At Selskapet eier de eiendeler som er oppført i Estimert og Revidert Balanse, og at disse eiendelene er fri for enhver heftelse, bortsett Sikkerhetene som vil slettes ved innfrielse av Banklånet ved Overtakelse, og de heftelser som for øvrig er angitt i vedlegg 4).

e) At justeringsavtale relatert til merverdiavgift er inngått mellom partene i fisjonen, og at Selskapet registreres i merverdiavgiftsregisteret i samme merverdiavgiftstermin som fisjonen er endelig registrert i Foretaksregisteret. At Selskapet har innsendt påkrevde, korrekte og fullstendige opplysninger til skatte- og avgiftsmyndighetene, samt at det ikke foreligger eller vil oppstå skatte- eller avgiftskrav for Selskapet knyttet til tiden forut for Overtakelse som ikke fullt ut er dekket av avsetninger i Revidert Balanse.

f) At fusjonsgjelden er oppgjort gjennom kapitalutvidelse i 2022 og at den tilhørende skattbare inntekten er utlignet gjennom konsernbidrag i inntektsåret 2022.

g) At Selskapets virksomhet utelukkende består i å eie den fast eiendom og drift av denne, og at Selskapet ikke har ansatte eller pensjonsforpliktelser.

Handwritten signature and initials, possibly 'EB' and 'EAT', in the bottom right corner of the page.

- h) At Selskapene eier Eiendommen og er hjemmelshaver til denne.
- i) At det ikke eksisterer andre heftelser på Eiendommene (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i vedlegg 4.
- j) At Selskapet ikke er part i rettssak eller annen rettstvist.
- k) At Selskapet ikke har brutt leieavtalene med leietakerne i Eiendommene, og at Selger ikke kjenner til at en leier har brutt en leieavtale.
- l) At Eiendommene er leiet ut i henhold til de opplysninger Selger har gitt til Kjøper før signering av denne avtalen.
- m) At Selger ikke kjenner til krav eller rettigheter som begrenser Eiendommenes bruk eller utnyttelse utover det som fremgår av Eiendommenes grunnboksblad eller gjeldende reguleringsplan med reguleringsvedtekter for Eiendommene.
- n) At det ikke foreligger skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommene, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.

Med forhold som Selger kjenner til i punkt 6 og 7, menes både de forhold som Selger faktisk kjenner til ved signering av denne avtalen, og de forhold som Selger ikke har en rimelig grunn til å være uvitende om på dette tidspunktet.

Selger gir ingen andre garantier enn de som er angitt ovenfor i dette punkt 7.

8. BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR

8.1. Kjøpers kunnskap

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 6 eller 7 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de dokumentene Selger har gjort tilgjengelig for Kjøper før signering av denne avtalen. Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 7 bokstav e) og f) (om skatt og avgift) eller punkt 7 bokstav a) eller h) (om eierskap til Aksjene og Eiendommene), i fellesskap de Fundamentale Garantiene.

8.2. Reklamasjon

Kjøper taper retten til å gjøre brudd på denne avtalen gjeldende hvis Kjøper ikke innen 60 dager etter at han selv oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, gir Selger skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i. Uansett taper Kjøper retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende hvis Kjøper ikke sender slik reklamasjon innen ett år etter Overtakelse.

Reklamasjonsfristene ovenfor gjelder ikke for brudd på de Fundamentale Garantiene. For slike brudd må Kjøper sende en skriftlig reklamasjon som nevnt senest tre år etter



Overtakelse. Ved slike brudd kan Kjøper ikke kreve at Selger dekker tap som skyldes at han har unnlatt å gi Selger skriftlig melding om bruddet innen 60 dager etter at han oppdaget det.

8.3. Omfanget av erstatningen

Selger kan ikke holdes ansvarlig for indirekte tap som definert i avhendingsloven § 7-1 (2). Tapte leieinntekter (herunder bortfalt rett til dekning av felleskostnader) skal likevel anses som direkte tap.

Kjøpers tap skal beregnes netto etter fradrag for i) skatte- og avgiftsbesparelser som Kjøper eller Selskapet kan nyttiggjøre seg, og ii) det Selskapene har rett til å kreve erstattet fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap. Hvis et tap er betinget, kan Selger først holdes ansvarlig for tapet hvis og når tapet må dekkes av 9 av Selskapene. Kjøper kan overholde fristene i punkt 8.2 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

9. BEFØYELSER VED BRUDD PÅ AVTALEN

Med de begrensninger som følger av denne avtalen, kan hver av partene gjøre misligholdsbeføyelser etter kjøpsloven gjeldende hvis den annen part bryter avtalen, herunder heve avtalen hvis den annen part gjør seg skyldig i vesentlig kontraktsbrudd. Kjøper har imidlertid ingen rett til å kreve retting etter kjøpsloven § 34, men Selger har rett til å utføre retting etter kjøpsloven § 36.

10. SELGERS SKADESLØSHOLDELSE

Selger skal holde Kjøper skadesløs for tap (herunder forsvarlige advokatutgifter) som springer ut av:

a) At Eiendommene blir skadet i perioden mellom signering av denne avtalen og kl. 1200 på dagen for Overtakelse. Denne skadesløsholdelsen gjelder ikke hvis i) kostnadene til gjenoppføring/ reparasjon og leietap som følge av skaden er fullt dekket av en forsikring eller dekkes av Selger eller Selger stiller betryggende sikkerhet for disse kostnadene og leietapet, og ii) alle leierne til Eiendommene bekrefter at de vil videreføre eller gjenoppta sitt leieforhold på uendrede vilkår etter gjenoppføring/reparasjon. Kjøper taper retten til å gjøre brudd på denne skadesløsholdelsen gjeldende hvis Kjøper ikke innen 45 dager etter Overtakelse, gir Selger skriftlig melding om at han krever erstatning for skaden.

b) At de fordringer som er oppført i Revidert Balanse, ikke blir betalt senest 30 dager etter forfall. Ved brudd på denne skadesløsholdelsen skal Selger overta fordringen fra Selskapet mot å betale fordringens pålydende til Selskapet senest 5 virkedager etter at Kjøper har gitt Selger skriftlig melding om bruddet. Kjøper taper retten til å gjøre denne skadesløsholdelsen gjeldende hvis Kjøper ikke innen 14 dager etter mottak av Revidert Balanse gir Selger skriftlig melding om at han skal overta fordringen.

Begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 8.1 og 8.2 gjelder ikke for skadesløsholdelsene i dette punkt 10.

11. FULLSTENDIG AVTALE

Denne avtalen med vedlegg utgjør hele avtaleforholdet mellom partene og erstatter enhver tidligere avtale eller forståelse mellom partene vedrørende det som er regulert i denne avtalen.

12. MEDDELELSER

Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per e-post til følgende adresser:

For Selger: dorthehuse@gmail.com

For Kjøper: terje.lund@larvik.kommune.no

13. LOVVALG OG TVISTELØSNING

Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalgsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med Larvik som eksklusivt verneting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

14. VEDLEGG

Vedlagt følger:

1. Firmaattester for Selger og Kjøper(~~ettersendes av begge parter~~)
2. Pantattest for Selskapet(~~fremskaffes av selger innen 15/12-22~~)
3. Estimert Balanse og estimert kjøpesumsberegning
4. Grunnboksutskrifter

15. UNDERSKRIFT

Dato 5/12/22 Sted Larvik

Selger

Dorthe Huse Lien
Styrets leder

Gøril Huse
Styremedlem

Dato 05.12/22 Sted Larvik

Kjøper

Erik Bringedal
Ordfører i Larvik kommune