

AKSJEKJØPSAVTALE

SIVA ØRLAND EIENDOM AS

- Selger:** SIVA Eiendom Holding AS – org. nr 984 413 807
Ørland kommune – org. nr 964 982 686
Ørland Sparebank – org. nr 937 901 925
(heretter benevnt Selgerne)
- Kjøper:** Grøntvedt Pelagic AS – org. nr 948 208 997
(heretter benevnt Kjøper)
- Avtalen gjelder:** Kjøp av samtlige aksjer i SIVA Ørland Eiendom AS –
org. nr 980 345 289
(heretter benevnt Selskapet)

1. Bakgrunn / Gjenstand for kjøpet

Kjøper er leietaker i Selskapets eiendom, gnr. 74, bnr. 331 i Ørland kommune ("Eiendommen") gjennom leieavtale av 02.12.1998. Leieavtalen opphører 01.11.2014. Kjøper har bebyggt naboeiendommer, og har ovenfor Selgerne ytret ønske om å erverve Selskapet/eiendommen senest innen utløpet av Leieavtalen.

Selskapets hovedaktivum er Eiendommen.

Det er oppnådd enighet om at Selgere overdrar til Kjøper 8 000 aksjer i Selskapet, hver aksje pålydende NOK 1 000,-. Salget omfatter således 100 % av aksjene i Selskapet, fordelt med følgende eierfordeling:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
Siva Eiendom Holding AS	5 000	62,50 %
Ørland kommune	1 500	18,75 %
Ørland sparebank	1 500	18,75 %
Sum	8 000	100,00 %

2. Kjøpesummen

Kjøpesummen er avtalt til NOK 1.498,375 pr aksje, i alt NOK 11.987.000, skriver kroner ellvenmillionernihundredeogåttisjutusen 00/100, heretter benevnt Kjøpesummen. Kjøpesummen skal justeres i samsvar med det som er avtalt nedenfor.

Kjøpesummen er fastsatt basert på de balanseposter som fremgår av bilag 1. Partene er omforent om en verdi på Eiendommen på NOK 12.144.000. Balansepostene i vedlegg 1 utgjør estimert balanse pr. 30.06.2011.

Det skal innen 15.08.2011 av Selgerne utarbeides en oppdatert estimert balanse pr. 30.08.2011 basert på samme metode som estimert balanse pr. 30.06.2011. Denne balansen skal danne grunnlaget for beregning av Kjøpesum som skal betales ved Overtakelse og det beløp som skal fremgå av gjeldsbrevet inntatt som vedlegg 2 til denne avtale.

Selskapets nåværende revisor skal med bindende virkning for partene fastsette balansepostene i oppdatert estimert balanse basert på Selskapets regnskap pr. 30.08.2011 innen den 30.10.2011 ("Fastsatt balanse"). Det skal ved revisors fastsettelse kun foretas justeringer for endringer i innestående på bank, Selskapets fordringer, Selskapets Gjeld og resultat hittil i år. Det skal ikke gjøres noen justeringer knyttet til utsatt skattefordel og Eiendomsverdien, dvs. at beløpene oppgitt i Fastsatt balanse skal legges til grunn i endelig balanse. Videre skal det ikke foretas noen nedskrivning knyttet til eventuell ubetalt leie, da Kjøper frem til Overtakelse har vært leietaker av lokalet. Kjøper er kjent med at tilgjengelig likviditet i Selskapet før Overtakelse vil bli benyttet til å dekke langsiktig gjeld i Selskapet. Selskapet dekker eventuelle innfrielseskostnader av langsiktig gjeld. For å kunne innfri all langsiktig gjeld vil SIVA Eiendom Holding AS gi et kortsiktig lån tilsvarende differanse mellom innestående bank og langsiktig gjeld. Restbeløpet skal innfris av Selskapet innen 31. desember 2011. Mellomværende skal renteberegnes på lik linje med låneavtale beskrevet i pkt. 3 nedenfor, dog slik at samlede renter skal betales samlet ved innfrielse av lånet den 31. desember 2011.

3. Selgerkreditt/låneavtale

Kjøper overtar aksjene senest pr 01.09.2011. Kjøpesummen gjøres i sin helhet opp ved at Selgerne yter selgerkreditt som angitt i dette punkt.

Kjøpesummen skal tillegges dokumenterte transaksjonskostnader som Selgerne har hatt i denne saken, herunder tinglygingsgebyr og kostnader til bistand fra revisor og advokat. Disse kostnadene skal maksimalt utgjøre kr. 100.000 med tillegg av mva. Kjøpesummen og disse kostnadene utgjør Lånebeløpet.

Lånebeløpet skal i sin helhet innfris den 01.11.2014. Renter skal betales basert på tre måneders NIBOR tillagt 3%. Renter beregnes kvartalsvis etterskuddsvis fra den 01.07.2011. Renter og innfrielse av Lånebeløpet skal betales til konto 5082.05.44150 tilhørende SIVA Eiendom Holding AS.

Ved mislighold av betaling av renter og innfrielse av Lånebeløpet løper forsinkelsesrente etter lov om forsinket betaling, dog minimum NIBOR tillagt 5%.

Selgerne gir SIVA Eiendom Holding AS ugjenkallelig fullmakt til å administrere låneforholdet, foreta innkreving, søke dekning og mottak betaling på vegne av Selgerne. SIVA Eiendom Holding AS forplikter seg til å overføre til de øvrige Selgerne andel av løpende innbetalinger av renter og Lånebeløpet.

Det skal utarbeides gjeldsbrev tilsvarende Lånebeløpet pr. overtakelse med ordlyd som inntatt i Vedlegg 2. Lånebeløpet korrigeres tilsvarende etter at "Fastsatt balanse" er mottatt.

Som sikkerhet for betaling av renter og innfrielse av Lånebeløpet stiller Kjøper følgende sikkerhet som skal være tinglyst senest ved overtakelse:

- Første prioritets sikkerhet pålydende kr. 20.000.000 i eiendommen gnr. 74, bnr. 331 i Ørland kommune.
- Sikkerhet pålydende kr. 20.000.000 med prioritet etter obligasjon pålydende kr. 18.500.000 i eiendommene gnr. 74, bnr. 282, 327, 328, 355 og 356 i Ørland kommune eid av Uthaug Lakseslakteri AS.

Underliggende låneforhold som er sikret med obligasjonen på kr. 18.500.000 i eiendommene gnr. 74, bnr. 282, 327, 328, 355 og 356 i Ørland kommune er i dag på maksimalt kr. 14.000.000. Kjøper erklærer det ikke vil bli foretatt noen opplåning på dette låneengasjementet som er sikret i obligasjonen på kr. 18.500.000 før Kjøpesummen er betalt.

Selskapet har for rettidig betaling av løpende leiebetaling stilt garanti fra Nordea Bank Norge ASA begrenset oppad til kr. 1.758.540. Ved overtakelse skal denne garantien bortfalle og erstattes av en garanti stilt av Kjøpers bank eller annen finansinstitusjon som skal sikre Kjøpers løpende betaling av renter begrenset oppad til kr. 1.758.540. Garantien skal ha en ordlyd som inntatt i vedlegg 5.

4. Overtakelse

På overtagelsestidspunktet skal Selgerne dokumentere vedtak fra Selskapets styre om at aksjeervertet er godkjent av Selskapets styre.

Partene skal underskrive en sluttседdel for transaksjonen og Kjøper skal innføres i Selskapets aksjeeierbok som eeneier av samtlige aksjer i Selskapet. Aksjene skal være uten heftelser.

Fra overtagelsestidspunktet trer Kjøper inn i alle rettigheter og forpliktelser knyttet til aksjene i Selskapet.

På overtagelsestidspunktet avholdes ekstraordinær generalforsamling for valg av nytt styre og endring av foretaksnavn for Selskapet som ikke skal inneholde ordet "SIVA".

På overtagelsestidspunktet skal Kjøper overlevere til Selgerne gjeldsbrev inntatt som Vedlegg 2 som skal være underskrevet av signaturberettiget hos Kjøper. Videre skal Selger dokumentere at alle sikkerheter som angitt i punkt 3 er etablert og tinglyst med den prioritet som er angitt i punkt 3. Dette gjelder også garanti for betaling av renter.

5. Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper er gjennom leieavtalen kjent med Selskapets virksomhet. Kjøper har også fått innsyn i Selskapets regnskaper pr. 31.12.2010 og aksjeeierbok i Selskapet. Kjøper bekrefter på denne bakgrunn at Kjøper har gjort seg kjent med, og har hatt full adgang til å gjøre seg kjent med, alle forhold av betydning for vurdering av Eiendommen og Selskapet.

6. Garantier fra Selger

Aksjene, og Eiendommen som utgjør Selskapets hovedaktivum, overdras "as is". Kjøper er som leietaker av Eiendommen frem til overtagelsestidspunktet godt kjent med Eiendommens tilstand, og fraskriver seg på denne bakgrunn adgang til å fremsette mangelskrav knyttet til eventuelle mangler ved Eiendommen.

Selgerne garanterer at de eier aksjene i Selskapet fri for heftelser og begrensninger av enhver art, inklusive forkjøpsretter, løsningsretter og lignende. Det finnes ikke noe vedtak om utstedelse av nye aksjer i Selskapet, og det finnes ingen tredjepart som har noen rett til å kreve utstedt eller overført til seg aksjer i Selskapet.

Selger garanterer at Eiendommen ved overtakelsestidspunktet er heftelsesfri med unntak av pantobligasjon nevnt i pkt. 3, 7 avsnitt som er sikkerhet for finansiering av kjøpesummen.

7. Garantibrudd

Dersom det etter overtagelsen avdekkes brudd på garantiene ovenfor, plikter Selgerne å erstatte Kjøpers direkte økonomiske tap på grunn av bruddet på garantien. Ut over dette kan det ikke fremsettes mangelskrav overfor Selgerne. Dette punkt er hensyntatt ved fastsettelsen av Kjøpesummen.

Krav under ovennevnte garantier kan ikke avregnes/motregnes i Lånebeløpet men kun gjøres gjeldende mot Selgerne ved rettskraftig dom eller avtale mellom partene.

8. Transaksjonskostnader

Kjøper dekker sine egne kostnader vedrørende gjennomføring av denne avtale, i tillegg skal kjøper dekke alle salgsomkostninger Selgerne måtte ha i forbindelse med gjennomføring av aksjeoverdragelsen begrenset til kr. 100.000 med tillegg av mva. jf. pkt. 3.

9. Tvisteløsning

Eventuelle tvister vedrørende denne avtale avgjøres under norsk lov og ved de alminnelige domstoler med Sør-Trøndelag tingrett som partenes vedtatte verneeting.

10. Underskrifter

Avtalen er underskrevet i 4 – fire – originale eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

Trondheim, 23. juni 2011

Som Selger

Som Kjøper

.....
SIVA Eiendom Holding AS


.....
Grøntvedt Pelagic AS

.....
Ørland kommune

.....
Ørland Sparebank

- Vedleggsliste:
- 1) Beregning av Kjøpesummen pr 30.6.2011
 - 2) Gjeldsbrev
 - 3) Årsregnskap pr 31.12.2012
 - 4) Aksjeeiebok for SIVA Ørland Eiendom AS
 - 5) Garanti
 - 6) Partens firmaattester

