

AVTALE

mellom

Hordaland fylkeskommune

og

Vestbo BBL

Og

AS Strandgaten 196

AVTALE OM KJØP AV AKSJER

Denne avtale ("**Avtalen**") er inngått 19. januar 2017 mellom:

(1) **Hordaland fylkeskommune**, org nr 938 626 367 ("**Selger**" eller "**HFK**") og

(2) **Vestbo BBL**, org nr 946 450 197 ("**Kjøper**" eller "**Vestbo**"), og

(3) **AS Strandgaten 196**, org nr 833 069 012 ("**Selskapet**").

i fellesskap benevnt "**Partene**".

1 BAKGRUNN

HFK eier 30 av 90 aksjer i AS Strandgaten 196, org nr 833 069 012 ("**Selskapet**"). De resterende 60 aksjene i Selskapet er eid av Vestbo.

Selskapet er eier av gnr 165 bnr 68 i Bergen kommune, Strandgaten 196, med påstående bebyggelse ("**Eiendommen**"). Eiendommen er bebygget av Selskapet, og slik at deler av dette er finansiert ved obligasjonsinnskudd (lån) fra Partene. HFK har pr d.d. et utestående obligasjonsinnskudd (lån) i Selskapet stort kr 3 541 000 ("**Obligasjonsinnskuddet**").

Begge parter har siden ferdigstilling av kontorbygget på Eiendommen benyttet ulike deler av bygget i henhold til leieavtaler inngått med Selskapet. Partene har p.t. hver sin leiekontrakt med Selskapet, hvor man på nærmere angitte vilkår har en evigvarende rett til å leie hver sin del av Eiendommen.

I tillegg til ovennevnte har arealer i Eiendommen vært utleid til Posten Norge AS, samt at parkeringsplasser leies ut til en rekke ulike firma og privatpersoner.

2 SALGSOBJEKTET

På de vilkår som fremgår av denne avtalen skal HFK overdra sine 30 aksjer ("**Aksjene**") i Selskapet til Vestbo, samtidig som Selskapet skal kjøpe seg ut av leiekontrakten med tilhørende Obligasjonsinnskudd fra HFK (samlet benevnt "**Transaksjonen**").

Selskapets vesentligste aktivum er Eiendommen med påstående bygninger og utomhusarealer med de rettigheter og forpliktelser som pr i dag er tilknyttet den.

Med Eiendommen følger løsøre, inventar, utstyr, installasjoner mv iht prinsippene i avhendingsloven § 3-4 og § 3-5, forutsatt at dette eies av Selskapet. Inventar som er eid av HFK, og som fremdeles befinner seg på Eiendommen, er ikke omfattet av nærværende Avtale og beholdes av HFK. Slikt løsøre fjernes innen overtakelse.

3 KJØPESUM

3.1 Kjøpesum for Aksjene

Partene er enige om at vederlaget for Aksjene, utkjøp av Leieretten og Obligasjonsinnskuddet, samlet skal utgjøre kr 30 000 000 ***kroner trettimillioner*** ("**Kjøpesummen**").

Partene er enig om at Kjøpesummen fordeler seg slik at:

- (i) Selskapet skal betale et beløp på samlet kr **21 050 813**, for innfrielse av Obligasjonsinnskuddet og utkjøp av HFK sin leiekontrakt med Selskapet.
- (ii) Vestbo skal betale et beløp på kr 298 306,24 pr aksje – totalt **kr 8 949 187** for Aksjene - som utgjør vederlag for Aksjene, beregnet i henhold til Selskapets vedtekter § 3 siste avsnitt.

Vestbo garanterer overfor HFK for oppgjør av hele Kjøpesummen stor kr 30 000 000.

3.2 Omkostninger

Partene dekker sine egne omkostninger ved Transaksjonen, herunder eventuelle omkostninger knyttet til tinglysing av pantedokumenter.

Partene dekker hver 50 % av vederlaget til Oppgjørsansvarlig.

4 OPPGJØR/GJENNOMFØRING

4.1 Tidspunkt for gjennomføring

Overdragelse av Aksjene og oppgjør av Kjøpesummen skal finne sted den 31. januar 2016 ("**Overtakelsestidspunktet**"). Partene er enige om at HFK ikke skal erlegge noe leie til Selskapet for 2017. Dette er hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen, jf pkt 3.1 (i) og (ii) ovenfor.

4.2 Partenes forpliktelser på Overtakelsestidspunktet

4.2.1 Kjøpers forpliktelser

Kjøper skal senest på Overtakelsestidspunktet:

- a) Betale Kjøpesummen til Oppgjørskonto, ved å sørge for at Selskapet innbetaler vederlag iht pkt 3.1 (i) og at Vestbo innbetaler vederlag for Aksjene iht pkt 3.1 (ii).
- b) For øvrig medvirke til oppgjør i henhold til bestemmelsene i denne Avtalen.

4.2.2 Selgers forpliktelser

Selger skal senest på Overtakelsestidspunktet:

- a) Overdra Aksjene til Kjøper i henhold til reglene i aksjeloven, jf. §§ 4-7 og 4-10.
- b) Avgi erklæring til Selskapet om at leierett og Obligasjonsinnskuddet ansees innfridd/utkjøpt.
- c) For øvrig medvirke til oppgjør i henhold til bestemmelsene i denne Avtalen.

5 VESENTLIG SKADE PÅ EIENDOMMENE MV

Hvis Eiendommen forut for Overtakelsestidspunktet blir ødelagt eller vesentlig skadet, skal Transaksjonen gjennomføres mot at Selskapet mottar det fulle forsikringsbeløp.

6 GJENNOMFØRING AV OPPGJØR

Oppgjøret foretas på Overtakelsestidspunktet gjennom en Oppgjørsansvarlig som Partene blir enige om i henhold til en oppgjørsinstruks som Partene, långiver(e) og Oppgjørsansvarlig utarbeider og signerer før Overtakelsestidspunktet. Partene er innforstått med at det kan bli nødvendig å foreta

endringer i Avtalen, som ikke er av kommersiell karakter, som en følge av at oppgjørsinstruksen ("**Oppgjørsinstruksen**") skal utarbeides i samarbeid med Oppgjørsansvarlig.

Selskapet skal utstede til Oppgjørsansvarlig et pantedokument i Eiendommen pålydende et beløp stort kr 30 000 000 ("**Sikringsobligasjonen**"). Sikringsobligasjonen skal inneholde en urådighetserklæring som hindrer ytterligere tinglysning utover det som er hjemlet i Avtalen. Sikringsobligasjonen skal tjene som sikkerhet for det ansvar Oppgjørsansvarlig kan komme i ved gjennomføringen av oppgjøret. Sikringsobligasjonen skal også, forutsatt at det ikke skjer til fortrengsel for Oppgjørsansvarligs sikkerhet, sikre Kjøpers og Selgers økonomiske interesser i Eiendommen inntil oppgjøret er gjennomført.

Selger og Oppgjørsansvarlig besørger tinglysing av Sikringsobligasjonen på Eiendommen innen Overtakelsestidspunktet. Sikringsobligasjonen med urådighetserklæringen forblir tinglyst på Eiendommen inntil oppgjøret er gjennomført. Kjøper kan kreve at Sikringsobligasjonen/urådighetserklæringen overføres til Kjøper etter gjennomført oppgjør.

Selger er gjort kjent med at Selskapet skal refinansieres / lånefinansieres i forbindelse med Kjøpers overtakelse av Aksjene, og Partene er i denne forbindelse enige om at Selskapet før Overtakelsestidspunktet kan la sin bankforbindelse tinglyse pant i Eiendommen til sikkerhet for slikt låneopptak, forutsatt at Selskapets bankforbindelse samtidig ugjenkallelig erklærer at pantedokumentet vil slettes dersom Transaksjonen ikke gjennomføres. Ved sin signatur på denne Avtalen gir Selger herved Kjøper rett til å la Selskapet utstede og tinglyse slikt pantedokument omgående forut for Overtakelse, forutsatt at Selskapets bankforbindelse avgir slik erklæring som nevnt foran.

Selger skal i nødvendig utstrekning medvirke til endring av styret, revisor mv i Selskapet, i den grad Kjøper ønsker slike endringer.

7 HEFTELSER - REGULERINGSFORHOLD

De heftelser som pr i dag er tinglyst på Eiendommens grunnboksblad, fremgår av vedlagte grunnboksutskrift datert 18. januar 2010, jf **Bilag 1**. Partene er enig om at Selskapet frem mot Overtakelsestidspunktet ikke skal bidra til tinglysing av ytterligere heftelser på Eiendommen.

Kjøper overtar Aksjene og Eiendommen med det heftelsesbildet som foreligger pr Overtakelsestidspunktet. Selger skal – dersom Kjøper ønsker det - bidra

8 KJØPER FORKUNNSKAP

Kjøpe har eid 66% av aksjene i Selskapet siden Selskapets stiftelse, og har inngående kjennskap til Selskapet og Eiendommen. Kjøper bekrefter å ha gjort alle slike undersøkelser som Kjøper har funnet nødvendig i forbindelse med inngåelse av nærværende Avtale.

9 MANGLER

Aksjene selges "as is", jf kjøpsloven § 19 og prinsippene i avhendingsloven § 3-9.

Prinsippene i avhendingsloven § 3-9 fravikes, slik at det kun skal kunne gjøres gjeldende at det foreligger en mangel dersom Selger forsettlig har holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon iht. Risikoen for eventuelle skjulte feil eller mangler (avhendingsloven § 3-9 siste punktum) ligger etter dette på Kjøper.

Selger påtar seg intet ansvar for feil eller uriktige opplysninger i rapporter, prospekt mv utarbeidet av tredjemenn.

10 MANGELSKRAV

Ved mangelskrav kan Kjøper kreve prisavslag eller erstatning dersom bruddet har økonomisk betydning for Kjøper. Dersom Kjøper har rett til prisavslag eller erstatning i henhold til dette punkt kan Selger i stedet for å gi prisavslag eller betale erstatning, foreta retting i henhold til prinsippene i avhendingsloven. Dersom en Part vesentlig misligholder Avtalen, kan den annen Part heve Avtalen etter et forutgående rimelig varsel. Den misligholdende Part skal ha rett til å avverge heving ved å utbedre misligholdet innen 30 dager etter mottagelsen av den annen Parts varsel.

Kjøper kan ikke fremme krav mot Selger for enkeltkrav som er mindre enn kr 500 000, eller som samlet utgjør mindre enn kr 1 000 000 og kun for det beløp som overstiger denne terskel. Kjøper kan i så fall kun kreve dekket sitt direkte økonomiske tap, etter fradrag for eventuelle skattebesparelser, forsikringsdekning eller annet, samt under hensyntagen til Kjøpers alminnelige tapsbegrensningsplikt.

Kjøper kan ikke fremme krav mot Selger som enkeltvis eller samlet utgjør mer enn kr 3 000 000, og Selgers samlede ansvar er dermed under enhver omstendighet begrenset til kr 3 000 000.

Kjøper kan ikke fremme krav på grunnlag av forhold som Kjøper eller Kjøpers rådgivere kjente eller burde kjenne til. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende andre misligholdsbeføyelser enn de som er redegjort for i dette punkt 10.

11 REKLAMASJON

Kjøper må reklamere skriftlig innen rimelig tid fra det tidspunkt Kjøper oppdager eller burde oppdage mangel ved Aksjene/Eiendommen, og må uansett reklamere senest innen ett år fra Overtakelsestidspunktet.

12 LOVVALG OG VERNETING

Avtalen er undergitt norsk rett. Eventuelle søksmål som gjelder Avtalen, skal behandles av de alminnelige domstoler, ved Eiendommens vernetting.

* * *

Avtalen er utstedt i tre eksemplarer, hvor partene har mottatt hvert sitt.

Hordaland fylkeskommune

Vestbo BBL

Rune Haugsdal

Øystein Johannesen

AS Strandgaten 196

AS Strandgaten 196

Tore Fyllingen

Øystein Johannesen