
KJØPEKONTRAKT

"TYSKA A+B OG HOLLENDEREN"

Mellom

Halden Byutvikling AS, org nr. 980 687 791

Jernbanetorget 2, 1767 Halden

nedenfor benevnt som "**Selger**"

og

Norske Helsehus AS, org nr. 998 054 761

Arnstein Arnebergs vei 28, 1336 Lysaker,

nedenfor benevnt som "**Kjøper**"

hvor partene hver for seg også er benevnt som "**Part**" og i felleskap benevnt "**Partene**" eller "**Parter**", er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt ("**Kjøpekontrakten**"):

1. SALGSGJENSTAND – BAKGRUNN

1.1. Selger er eier av eiendommene, senere omtalt enkeltvis eller samlet som "**Eiendommen**":

- Del av gnr. 160 bnr. 189 i 0101 Halden kommune – ("Tyska A" – ca. 8,0 dekar)
- Del av gnr. 62 bnr. 393 i 0101 Halden kommune – ("Tyska B" – ca. 8,5 dekar)
- Del av gnr. 62 bnr. 570 i 0101 Halden kommune – ("Hollenderen" - ca 13, 2 dekar)

1.2. Halden kommune har hjemmel til Eiendommen.

1.3. Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan vedtatt 19. november 2009. Eiendommens areal og grenser avviker fra gjeldende tomtengrenser, og skal tilpasses/justeres

som nærmere angitt på vedlagte situasjonskart - **Bilag 3** og arealbekreftelser - **Bilag 4**, og for øvrig i henhold til salgsprospektet for Eiendommen samt på www.haldenbyutvikling.no (Bilag 11).

- 1.4. Eiendommen overdras i henhold til vilkårene nedenfor. Kjøper er berettiget til, innen Overtakelse å overføre hele eller deler av Kjøpekontrakten til et eller flere av Kjøper nystiftet(-e) selskap(er) med formål å utvikle, eie og selge eiendom i Halden. Kjøper skal da hefte solidarisk med ny Kjøper inntil alle Kjøpers forpliktelser ihht. Kjøpekontrakten er innfridd. Eventuelt salg av aksjer i ny Kjøper før ny Kjøper har oppfylt alle forpliktelser etter Kjøpekontrakten for den del av Eiendommen som ny Kjøper overtar, kan ikke skje uten Selgers forutgående skriftlige samtykke. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Selger er kjent med at Kjøper i forbindelse med innhenting av kapital, jf. punkt 2.3, kan komme til å selge aksjer i ny Kjøper.
- 1.5. Kjøper er kjent med at grunnforholdene på Eiendommen er usikre, og er innforstått med at dette vil medføre behov for pæling og/eller andre fundamenteringstiltak.

2. KJØPESUM OG KJØPERS SIKKERHET

- 2.1 Kjøpesummen for Eiendommen utgjør samlet **NOK 100.000.000,- norske kroner ethundremillioner** - ("**Kjøpesummen**"). Av den samlede Kjøpesummen gjelder NOK 25 000 000 "Tyska A", NOK 35 000 000 "Tyska B" og NOK 40 000 000 "Hollenderen".
- 2.2 Kjøpesummen forfaller til betaling som følger;
- 1) NOK 2 000 000 skal innbetales som følger: NOK 1 000 000 skal innbetales innen 15. juni 2013. NOK 1 000 000 skal innbetales innen 1. september 2013.
 - 2) NOK 25 000 000 skal innbetales ved overtakelse av "Tyska A".
 - 3) NOK 33 000 000 skal innbetales ved overtakelse av "Tyska B".
 - 4) NOK 40 000 000 skal innbetales ved overtakelse av "Hollenderen".

Betaling nr. 1) kan ikke under noen omstendighet kreves tilbakebetalt av Kjøper.

- 2.3 Alle beløp, med unntak av NOK 2 000 000 iht pkt. 2.2 1), skal innbetales til Real Team AS v/NAI Firstpartners klientkonto i henhold til oppgjørsinstruks.

Som sikkerhet for betaling av Kjøpesummen skal Kjøper innen 30. september 2013 dokumentere tilfredsstillende økonomisk evne til å oppfylle Kjøpers forpliktelser etter denne Kjøpekontrakten. Dette gjøres ved at Kjøper enten dokumenterer en egenkapital på minst 33 MNOK, eller at en samarbeidspartner av Kjøper med nødvendig soliditet forplikter seg til å oppfylle avtalens økonomiske forpliktelser.

Dersom Kjøper ikke innen nevnte frist fremlegger dokumentasjon for at de har slik tilfredsstillende økonomiske evne som nevnt over, kan Selger, med mindre Kjøper fremlegger tilfredsstillende garanti for betalingen etter Kjøpekontraktens punkt 2.2 nr 3, ensidig heve Kjøpekontrakten uten at noen av Partene kan reisekrav om kostnadsdekning, erstatning eller annet mot den annen Part som følge av bortfall av Kjøpekontrakten.

3. OPPGJØR OG OPPGJØRSINSTRUKS

- 3.1. For å klargjøre og lette Partenes forpliktelser i tilknytning til oppgjør i handelen, har Partene blitt enige om å engasjere Real Team v/NAI FirstPartners, Marianne Ellila ("Oppgjørsansvarlig") til å gjennomføre oppgjøret.
- 3.2. Partene skal før Overtakelse utarbeide oppgjørsavtale, i hovedsak i samsvar med **Bilag 6**. Ved forsinket innbetaling av ethvert beløp påløper forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesloven.
- 3.3. Ved signering av denne Kjøpekontrakten besørger Selger at det påheftes ny urådighetserklæring på Eiendommen til fordel for Oppgjørsansvarlig. Urådighetserklæringen skal tinglyses av Oppgjørsansvarlig for Selgers regning.

Kjøper kan ved Overtakelse velge mellom å få Eiendommen overskjøtet eller at det utstedes blanco skjøte, generalfullmakt og sikringsobligasjon med urådighetserklæring for Eiendommen. Kjøper er innforstått med den risiko det innebærer dersom Kjøper velger ikke å få overskjøtet Eiendommen ved Overtakelse. Partene skal i fellesskap samarbeide om fradeling og oppmåling av Eiendommen og opprettelse av egne gårds- og bruksnumre, dog slik at det påligger selger å besørge og bekoste arbeidet med arrondering av Eiendommen i tråd med Kjøpekontrakten innen Overtakelse.

4. OMKOSTNINGER

- 4.1. I tillegg til Kjøpesummen skal Kjøper betale dokumentavgift og tinglysingsgebyr for skjøtet dersom det tinglyses. Tilsvarende gjelder tinglysingsgebyr for eventuelle pantedokumenter som Kjøper lar tinglyse samt gebyr for Grunnboksutskrift. Omkostningene for det som skal tinglyses per Overtakelse betales uoppfordret til Oppgjørsansvarlig innen Overtakelse.
- 4.2. Det påligger Kjøper selv å besørge innbetaling av omkostninger i henhold til det ovenstående til Oppgjørsansvarlig.

5. SELGERS GARANTIER

Selger innestår for at følgende gjelder per kontraktstidspunktet, eventuelt per det tidspunkt som fremgår nedenfor:

- 5.1. At Selger per Overtakelse er eier av Eiendommen og berettiget til å selge Eiendommen i henhold til Kjøpekontrakten.
- 5.2. At Eiendommen per Overtakelse overtas fri for panteheftelser av enhver art samt at Eiendommens heftelsesbilde for øvrig vil være som angitt i **Bilag 5**, dette dog slik at alle panteheftelser og heftelser merket "x" i Bilag 5, skal slettes av Selger senest innen Overtakelse.
- 5.3. At det i overensstemmelse med Bilag 5 ikke vil eksistere pantelån, utlegg, legalpant eller utpantinger av noen art på Eiendommen. Kjøper forutsettes gjennom sin egen gjennomgang (DD=due diligence) av Eiendommen å ha gjennomgått Eiendommens heftelsesbilde.



At Selger umiddelbart vil underrette Kjøper dersom utleggsforretninger eller utpantning i Eiendommen blir avholdt innen Overtakelse.

- 5.4. At Eiendommen per Overtakelse ikke er utleid og at tredjemann ikke har rett til å leie hele eller deler av Eiendommen. Eiendommen skal også være ryddet for bygninger og synlige bygningsmaterialer.
- 5.5. At Selger i tiden fra avtaleinngåelsen frem til Overtakelse ikke vil gjennomføre tiltak på, fatte beslutninger vedrørende, eller tillate beføyelser over Eiendommen uten Kjøpers forutgående skriftlige samtykke.
- 5.6. At Selger ikke kjenner til fornminner på Eiendommen utover fornminner registrert gjennom rapport fra arkeologisk registrering i forbindelse med reguleringsbehandlingen av Eiendommen, **Bilag 7**.
- 5.7. At Selger ikke kjenner til krav eller rettigheter som begrenser Eiendommens bruk eller utnyttelse utover det som fremgår av 1) gjeldende offentlige planer, herunder kommunedelplan og reguleringsplan med reguleringsvedtekter for Eiendommen. 2) Eiendommens grunnboksblad, **Bilag 5**, 3) salgsprospektet som finnes på www.haldenbyutvikling.no, **Bilag 11**, og 4) 4 tilstandsrapporter utarbeidet av Scandiaconsult AS vedrørende forurensning av tomtegrunnen, **Bilag 8**.
- 5.8. At det ikke foreligger eller er varslet krav, eller søksmål i tilknytning til Eiendommen.

6. MANGELSANSVAR

- 6.1. Eiendommen overtas i den stand den var i ved Kjøpers forutgående besiktigelse, jf dog punkt 14 under.
- 6.2. Ved en eventuell mangelsvurdering skal prinsippene i avhendingsloven § 3-9 legges til grunn, dog slik at § 3-9 fravikes slik at det, med unntak av ved brudd på garantier avgitt i pkt. 5 over, kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:
- Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under Kjøpekontrakten.
 - Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7 og kjøpslovens § 19 litra b.
 - Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf reguleringen i avhendingsloven § 3-8 og kjøpslovens § 19 litra a.

Risikoen for eventuelle skjulte feil og mangler som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 c), tilligger etter dette Kjøper, jf dog punkt 14 under.

- 6.3. For så vidt gjelder skriftlige rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster m.m.), som er fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen og eller vedlagt som bilag til Kjøpekontrakten er Selger ikke kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentet/ene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være

ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

6.4. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommens arealer skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangelskrav. Arealbekreftelser for Eiendommen er vedlagt som Bilag 4.

6.5. Reguleringen i dette pkt. 6 er av Partene hensyntatt ved fastsettelsen av Kjøpesummen.

7. ANSVARSBEGRENSNING

7.1. Dersom Eiendommen skulle være beheftet med feil eller mangler, skal Kjøper innenfor rammen av Kjøpekontrakten kunne kreve erstatning etter alminnelige kontraktsrettslige erstatningsregler.

7.2. Ved eventuelle brudd på Selgers garantier i pkt. 5 over, skal Selger kompensere Kjøper for det dokumenterte økonomiske tap som Kjøper blir påført som følge av garantibruddet.

7.3. Selgers samlede ansvar etter denne Kjøpekontrakten er oppad begrenset til 10 MNOK. Denne begrensningen gjelder dog ikke for forhold som nevnt i punkt 5.1 og pkt. 14. Kjøper kan ikke fremsette krav overfor Selger med mindre det samlede krav på prisavslag/erstatning overstiger 1 MNOK. Dersom det samlede krav overstiger dette minstebeløpet, skal kravet likevel dekkes fra første krone. I beregningen skal bare beløp over NOK 100.000,- hensyntas. Kjøpers krav skal dog beregnes netto etter fradrag for eventuelle forsikringsutbetalinger, skatte- og avgiftsbespærelser som Kjøper vil kunne nyttiggjøre seg.

7.4. Kjøper kan ikke fremme noen form for krav overfor Selger, herunder krav knyttet til opplysninger gitt under pkt. 5 ovenfor, tilknyttet forhold Kjøper ble kjent med eller burde blitt kjent med i forbindelse med sin gjennomgåelse av Eiendommen før løfting av forbehold, jf. pkt. 13.2. Kjøper taper retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende dersom Kjøper ikke innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget kontraktsbruddet, gir Selger melding om at kontraktsbruddet vil bli gjort gjeldende og hva kontraktsbruddet består i. Eventuell reklamasjon eller andre former for krav overfor Selger kan av Kjøper uansett senest finne sted - 12 - tolv - måneder etter overtakelse av den enkelte eiendom ihht. pkt. 8.2 nedenfor.

Kunnskap, opplysninger og frister som nevnt over i dette punkt gjelder likevel ikke for forhold som nevnt i punkt 5.1 over og 14 under.

Selger kan ikke gjøres erstatningsansvarlig for indirekte tap (slik dette er definert i bl.a. avhendingsloven § 7-1.), med mindre Selgers mislighold er grovt uaktsomt eller forsettlig.

8. OVERTAKELSE

8.1 Eiendommen overtas som nærmere regulert i punkt 8.2 under, som den er kl. 1200, 30 dager etter at rammetillatelse for hele eller deler av Eiendommen er endelig vedtatt og samtlige klagefrister og behandling av samtlige klager er utløpt ("**Overtakelse**"). Kjøper kan fritt velge

Overtakelse av hele eller deler av Eiendommen før rammetillatelse foreligger. Kjøper bestemmer alene angående om, omfang og tidspunkt for innsendelse av rammesøknad for Eiendommen som grunnlag for Overtakelse.

- 8.2 Overtakelse skjer enkeltvis for "Tyska A", "Tyska B" og "Hollenderen", basert på når de respektive eiendommers rammetillatelse foreligger dersom ikke samlet rammetillatelse for hele Eiendommen innhentes og foreligger samtidig.

Dersom rammetillatelse for "Tyska A" ikke foreligger innen 31. desember 2016 har Selger rett til å terminere Kjøpekontrakten for de deler av Eiendommen som ikke er overtatt, uten at noen av Partene kan rette krav om kostnadsdekning, erstatning eller annet mot den annen Part.

Dersom rammetillatelse for "Tyska B" ikke foreligger innen 31. desember 2015 har Selger rett til å terminere Kjøpekontrakten, for de deler av Eiendommen som ikke er overtatt, uten at noen av Partene kan rette krav om kostnadsdekning, erstatning eller annet mot den annen Part.

Dersom rammetillatelse for "Hollenderen" ikke foreligger innen 31. desember 2020 har Selger rett til å terminere Kjøpekontrakten for de deler av Eiendommen som ikke er overtatt, uten at noen av Partene kan rette krav om kostnadsdekning, erstatning eller annet mot den annen Part.

Ovenstående frister gjelder ikke dersom plan- og bygningsmyndighetene ikke har behandlet rammesøknaden innen de krav som stilles til saksbehandlingen etter plan- og bygningslovgivningen, og Kjøper i god tid (minimum 6 måneder) før utløpet av ovenstående frister har sendt inn søknad om rammetillatelse. I så fall kan Kjøper kreve utsettelse av fristene som nevnt etter at rammetillatelse er innsendt og Kjøper har varslet Selger skriftlig om at det foreligger slik forsinket eller sen saksbehandling eller klagebehandling. Fristen (-ene) forskyves tilsvarende den forlengede saksbehandlingstiden.

- 8.3 Kjøper har fri adgang til Eiendommen frem til siste Overtakelse for å gjennomføre nødvendige undersøkelser, målinger og analyser herunder utplassering og bruk av nødvendig maskinelt utstyr for gjennomføring av disse. Kjøper er selv ansvarlig for å innhente nødvendige offentlige og private tillatelser.
- 8.4 Kjøper har rett til å opptre overfor offentlige myndigheter, interessenter og tredjeparter som eierrepresentant for Eiendommen i forbindelse med innsendelse av rammetillatelse for siste Overtakelse har funnet sted i henhold til vedlagte Disposisjonsfullmakt - **Bilag 10**. Kjøper skal holde Selger informert om vesentlige anliggende vedrørende Eiendommen i tilfelle dette antas å ha vesentlig betydning for Selgers interesser.

9. PRO & CONTRA OPPGJØR – ØVRIGE FORHOLD

- 9.1. Selger har rett til den avkastning Eiendommen (evt deler av denne) gir fram til det tidspunkt Kjøper overtar Eiendommen (evt deler av denne). Fram til samme tid svarer Selger for kostnadene ved Eiendommen (evt deler av denne).
- 9.2. Senest innen 14 – fjorten – dager etter Overtakelse skal Selger og Kjøper direkte seg i mellom foreta pro & contra oppgjør for inntekter og utgifter knyttet til Eiendommen per Overtakelse.



10. FORSIKRING

Eiendommen er ikke forsikret av Selger.

11. LOVVALG OG TVISTELØSNING

Alle forhold tilknyttet denne kontrakt reguleres av norsk rett.

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne kontrakt, skal søkes løst gjennom forhandlinger.

Dersom forhandlinger ikke fører frem, kan hver av Partene bringe tvisten inn for de alminnelige domstoler med Eiendommens alminnelige verneting som avtalt verneting for en hver tvist som springer ut av kontrakten.

12. MEDDELELSER

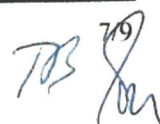
Enhver meddelelse i forbindelse med denne kontrakt skal foretas per rekommandert brev eller e-post til følgende adresser:

For Selger: Per Egil Pedersen
Jernbanetorget 2
1767 Halden
Tlf: 99 51 57 35
e-post: per.egil.pedersen@halden.kommune.no

For Kjøper: Tore Borthen
Postboks 183
1325 Lysaker
Tlf: 91 71 39 50
e-post: tore@norskehelsehus.no

13. FORBEHOLD/BETINGELSER

- 13.1. Kjøper og Selger har ved underskrift på Kjøpekontrakten tatt forbehold om styregodkjennelse av transaksjonen, herunder vilkårene og denne Kjøpekontrakten. Dersom ikke begge Parter meddeler at man har oppnådd slik godkjennelse innen 31. mai 2013 kl. 12.00, skal begge Parter anses ubundet av Kjøpekontrakten. Ingen av Partene kan i så fall rette krav om kostnadsdekning, erstatning eller annet mot den annen Part.
- 13.2. Kjøper skal gjennomføre komplett gjennomgang (DD=due diligence) av Eiendommen innen 30. september 2013. Dersom Kjøper innen dette tidspunkt avdekker avvik fra Kjøpers forutsetninger for Kjøpekontrakten, skal Partene på fritt grunnlag og uten hensyn til reguleringen og rammene i punkt 7 over forhandle om konsekvensene av dette. Dersom Partene ikke blir enige om konsekvensene, skal begge Parter kunne kreve seg ubundet av Kjøpekontrakten, med mindre Kjøper ensidig erklærer at de tar ansvaret for konsekvensene. Ingen av Partene kan i så tilfelle fremme krav om kostnadsdekning, erstatning eller annet mot



den annen Part.

Kjøper er kjent med grunnforholdene på Eiendommen, jf. pkt. 1.5 ovenfor. Kjøper er også kjent med de krav, rettigheter m.m., som begrenser Eiendommens bruk eller utnyttelse som Selger har opplyst om, jf. pkt. 5.7 ovenfor.

Kjøper må kreve reforhandling innen 30. september 2013.

14. FORURENSNING

- 14.1 Tiltak for å ivareta eventuell forurensning (omfattende forurensning og farlig avfall mv som omfattet av lov om forurensning med forskrifter) på Eiendommen skal uten hensyn til Kjøpekontraktens øvrige bestemmelser og rammer håndteres i fellesskap mellom Partene som nærmere regulert i dette punkt.
- 14.2 Eventuelle tiltak knyttet til håndtering av forurensning skal så langt det er teknisk og økonomisk fornuftig gjennomføres parallelt med Kjøpers utvikling av Eiendommen.
- 14.3 De kostnadene som naturlig uansett ville følge av en byggeprosess uten forurensningstiltak på Eiendommen skal dekkes av Kjøper. Nødvendige merkostnader som skyldes eventuell ulovlig forurensning som nevnt på Eiendommen (dvs. forurensning som ikke tillates på Eiendommen eller deler av denne ut fra den bruk Kjøper har søkt om og fått tillatelse til) etter en slik samhandling skal dekkes av Selger. For slike kostnader gjelder hverken de tids- eller beløpsmessige begrensningene som følger av Kjøpekontraktens punkt 7.
- 14.4 Ved hvert enkelt bygge-/anleggstiltak eller -trinn skal det inngås en særskilt avtale mellom Partene for å løse håndteringen av forurensningsproblematikken. Foreldelse og frister for foreldelse av Kjøpers krav på kostnadsdekning etter dette punkt 14 skjer/løper heller ikke etter de alminnelige foreldelsesregler for det er inngått avtaler for de enkelte krav/deler av Eiendommen som nevnt over.

15. VEI OG KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

- 15.1 Det er etablert vei og kommunaltekniske anlegg (vann- og avløp, fjernvarme, elektrisitet og trekkerør for fibernettkabel) frem til tomtegrensene til «Tyska A» og «Tyska B».
- 15.2 For «Hollenderen» skal det inngås avtale mellom Partene om etablering av vei og kommunaltekniske anlegg frem til tomtegrensen innen søknad om rammetillatelse for denne del av Eiendommen innsendes. Kjøper skal løpende orientere Selger om fremdrift med hensyn til innsendelse av rammetillatelse, og Selger skal minimum gis varsel 5 måneder før planlagt innsendelsestidspunkt, slik at nødvendig avtale kan besørges.

Dersom slik avtale ikke foreligger ved byggestart kan Kjøper selv besørge nødvendig vei frem til tomtegrensen. De nødvendige kostnadene knyttet til dette skal komme til fradrag i kjøpesummen for «Hollenderen».

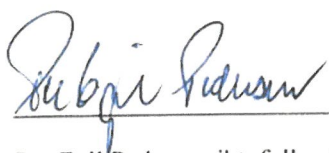
Arbeidene med etablering av vei og kommunaltekniske anlegg skal søkes gjennomført mest mulig parallelt med øvrige arbeider med sikte på en rasjonell og kostnadseffektiv utbygging.

16. SIGNERING

Denne Kjøpekontrakten er i dag underskrevet i 5 – fem – eksemplarer, hvorav Partene og Oppgjørsansvarlig beholder ett hver.

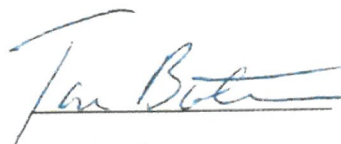
Halden, den 17 april 2013

Halden Byutvikling AS



Per Egil Pedersen iht. fullmakt

Norske Helsehus AS



Tore Borthen

Følgende bilag er en del av Kjøpekontrakten:

- 1 Firmaattest – Kjøper
- 2 Firmaattest – Selger
- 3 Situasjonkart over Eiendommen
- 4 Arealbekreftelser over Eiendommen
- 5 Grunnbokskrifter
- 6 Utkast til oppgjørsinstruks
- 7 Oversikt over registrerte fornminner
- 8 Tilstandsrapporter utarbeidet av Scandiaconsult AS
- 9 Tiltaksplan utarbeidet av COWI AS
- 10 Disposisjonsfullmakt
- 11 Salgsprospekt fra www.haldenbyutvikling.no