



**DAGS. [•] 2023.**

**GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPUR EÐA FÉLAG Á VEGUM  
SVEITARFÉLAGSINS (SEM KAUPANDI)**

**OG**

**JÓN STEINGRÍMUR KJARTANSSON, GUÐJÓN KJARTANSSON,  
ÓLAFUR INGI KJARTANSSON OG PÁLL HELGI KJARTANSSON (SEM  
SELJENDUR)**

**SAMKOMULAG UM HELSTU SKILMÁLA KAUPTILBOÐS OG  
EINKAVIDRÆÐUR**

vegna kaupa og sölu á öllu hlutafé í Orkubúi Vaðnes ehf.

KPMG Law  
Borgartúni 27  
105 Reykjavík  
Sími: +354 545 6100

## EFNISYFIRLIT

1.	HÍÐ SELDA .....	1
2.	KAUPVERÐ .....	1
3.	AFHENDING .....	1
4.	SKILYRÐI VIÐSKIPTANNA .....	1
5.	ÁREIÐANLEIKAKANNANIR .....	2
6.	REKSTUR FRAM TIL AFHENDINGAR .....	3
7.	EINKAVIÐRÆÐUR OG ENDANLEGUR KAUPSAMNINGUR.....	3
8.	KOSTNAÐUR .....	3
9.	FRAMSAL .....	3
10.	TRÚNAÐUR .....	3
11.	BREYTINGAR OG EFTIRGJÖF.....	4
12.	SKULDBINDINGARGILDI.....	4
13.	ÝMIS ÁKVÆÐI.....	4
14.	EINTÖK SAMKOMULAGSINS.....	4
15.	LÖG OG LÖGSAGA.....	4

Samkomulag þetta um helstu skilmála kauptilboðs og einkaviðræður („**samningurinn**“) er gert þann 1. júní 2023.

## AÐILAR

- (1) **Jón Steingrímur Kjartansson**, kt. 240773-4499, Tröllhólar 45 800 Selfoss („**Jón**“);
- (2) **Guðjón Kjartansson**, kt. 230275-3279, Vaðnes, 805 Selfoss („**Guðjón**“);
- (3) **Ólafur Ingi Kjartansson**, kt. 100878-3729, Vaðnes, 805 Selfoss („**Ólafur**“);
- (4) **Páll Helgi Kjartansson**, kt. 070572-4789, Vaðnes, 805 Selfoss („**Páll**“); og
- (5) **Grímsnes- og Grafningshreppur**, kt. 590698-2109, Borg, 805 Selfoss eða félag í eigu sveitarfélagsins, sem sveitarfélagið tilnefnir síðar („**kaupandi**“).

Hér eftir kann að vera vísað til aðilanna sem nefndir eru í (1) - (4) að ofan sameiginlega sem „**seljenda**“ og allra aðila sem nefndir eru í (1) - (5) sem „**samningsaðila**“.

## INNGANGUR

- (A) *Seljendur* eiga hver um sig 25% hlutafjár í Orkubúi Vaðnes ehf., kt. 450608-1220, Vaðnesi, 805 Selfoss („**félagið**“).
- (B) *Kaupandi* hefur átt í viðræðum við *seljendur* um möguleg kaup *kaupanda* á öllu hlutafé í *félaginu* („**hið selda**“) en *félagið* á og rekur hitaveitu ásamt vatnsveitu á félagssvæði Landeigenda í Vaðnesi.
- (C) Með vísan til ofangreinds hafa *samningsaðilar* komið sér saman um helstu skilmála, forsendur og fyrirvara sem liggja til grundvallar boði *kaupanda* um að kaupa *hið selda* af *seljendum*. Gengið er út frá því að efnisatriði varðandi hugsanleg kaup *kaupanda* á *hinu selda* verði nánar útfærð í endanlegum kaupsamningi og er *samningurinn* gerður með fyrirvara um að samkomulag náist um endanlegan kaupsamning og hann undirritaður af *samningsaðilum*.

## SAMNINGSAÐILAR HAFA SAMIÐ UM EFTIRFARANDI:

### 1. HIÐ SELDA

Með þeim forsendum og fyrirvörum sem fram koma í *samningnum* býðst *kaupandi* til að kaupa og *seljendur* til að selja *hið selda*. *Hið selda* skal selt veðbanda- og kvaðalaust.

### 2. KAUPVERÐ

2.1 Gegn afhendingu á *hinu selda* skal *kaupandi* greiða *seljendum* samtals kr. **326.900.000** („**kaupverðið**“) með millifærslu inn á þá bankareikninga sem *seljendur* tilgreina. *Kaupverðið* greiðist í jöfnum hlutföllum til hvers *seljenda*, þ.e. 25% til hvers þeirra.

2.2 *Kaupverðið* byggir á rekstrartölum og fjárhagsupplýsingum sem *seljendur* hafa kynnt *kaupanda*.

### 3. AFHENDING

Afhending á *hinu selda* og greiðsla *kaupverðsins* („**afhending**“) skal fara fram á skrifstofu *kaupanda* á stað og tíma sem *samningsaðilar* sammælast um, þó eigi síðar en 5 virkum dögum eftir að öll skilyrði skv. 4. gr. *samningsins* hafa verið uppfyllt („**afhendingardagur**“).

### 4. SKILYRÐI VIÐSKIPTANNA

4.1 *Afhendingin* er háð því að eftirfarandi skilyrðum hafi verið fullnægt:

- (a) að *kaupanda* hafi tekist að fjármagna viðskiptin á kjörum sem *kaupandi* sættir sig við;
- (b) að gerður verði endanlegur kaupsamningur um *hið selda*, sem *samningsaðilar* sætta sig við, innan tveggja vikna frá því að *áreiðanleikakönnunum* lýkur, þar sem m.a. verði útfært

fyrirkomulag til að leiðrétta kaupverð ef forsendur fyrir kaupverðinu hafa brostið eða reynst rangar og öll skilyrði slíks kaupsamnings verið uppfyllt;

- (c) að samhliða gerð endanlegs kaupsamnings um *hið selda* verði undirritaður leigusamningur á milli kaupanda og landeigenda um jarðhitaréttindi sem veitir leigutaka (*kaupanda*) einkarétt til jarðhitarannsóknna, borunar eftir jarðhita og til virkjunar og hagnýtingar á honum á allri jörðinni Vaðnesi í Grímsnes- og Grafningshreppi (Vaðnes, L168289, F2207146 og Vaðnes lóð 6, L217666, F2318550) vegna reksturs *hins selda*, að formi og efni sem kaupandi sættir sig við;
  - (d) að áreiðanleikakannanir leiði ekki í ljós atriði, sem að mati kaupanda breytir að verulegu leyti þeim rekstrarlegu, fjárhagslegu og/eða lagalegu forsendum sem liggja til grundvallar kaupverðinu eða ákvörðun kaupanda varðandi viðskiptin, þ.m.t. að kaupandi geti fært viðskipti við núverandi viðskiptamenn á verðskrá kaupanda;
  - (e) að inni í félaginu séu allar þær eignir og rekstur sem hafa á undanförunum árum verið grundvöllur tekjusköpunar félagsins, þ.m.t. allur veiturekstur, sem tekur til allra eigna og réttinda, óápreifanlegra sem ápreifanlegra, sem tengjast rekstrinum, svo sem borhola, hitaveita, veitukerfi, sölukerfi, hemlar, geymar, mælar, tengigrindur og -skápar, leiðslur, lagnir, pípur, fasteignir og allt sem þeim fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, dælur, skrifstofuáhöld, fartölvur og annar tölvubúnaður, sjónvörp, skrifstofubúnaður, innréttingar, áhöld og tæki, vörumerki, lén, birgðir, viðskiptasambönd og hugverkaréttindi, auk allra gagna vegna framangreinds;
  - (f) að kjör í samningum félagsins séu í samræmi við þær áætlanir um tekjur af samningunum sem kaupandi gerir ráð fyrir (og sem kaupverðið byggir á) en séu kjörin ekki í samræmi við framangreint en ella komi til leiðrétting kaupverðs sem útfærð yrði í endanlegum kaupsamningi;
  - (g) að félagið hafi gengið frá starfslokum allra starfsmanna sinna og starfsmennirnir lýst því yfir að þeir eigi engar kröfur á hendur félaginu;
  - (h) að öll samþykki (þ.á m. frá viðsemjendum félagsins vegna ákvæða er varða breytt yferráð eða aðilaskipti) eða leyfi af hálfu stjórnvalda sem nauðsynleg kunna að vera í tengslum við kaup á *hinu selda*.
- 4.2 Hafi einhverjum ofangreindra skilyrða ekki verið fullnægt fyrir 10. október 2023, skal samningurinn úr gildi falla um leið, nema um annað sé samið. Ákvæði samningsins varðandi trúnað (10. gr.), breytingar og eftirgjöf 11. gr.), ýmis ákvæði (13. gr.) og lög og lögsögu (15. gr.) skulu þó halda gildi sínu. Jafnframt er það skilyrði af hálfu samningsaðila að engin atvik hafi orðið eða komið í ljós fyrir afhendingardag sem hafa, eða eru líkleg til að hafa, það neikvæð áhrif á *hið selda* eða verðmæti þess eða á kaupanda, að ekki sé með sanngirni hægt að ætlast til þess að annar samningsaðila sé reiðubúinn til að eiga viðskiptin á þeim kjörum og/eða með þeim skilmálum sem fram koma í samningnum.

## 5. ÁREIÐANLEIKAKANNANIR

- 5.1 Kaupandi skal hafa rétt á að framkvæma áreiðanleikakönnun á *hinu selda* áður en endanlegur kaupsamningur verður undirritaður. Framkvæmd áreiðanleikakönnunar skal vera á ábyrgð og kostnað kaupanda og skal við framkvæmd hennar leitast við að raska sem minnst starfsemi félagsins. Kaupandi hefur rétt á að framkvæma fjárhagslega-, skattalega-, tæknilega- og lögfræðilega áreiðanleikakönnun („áreiðanleikakannanir“).
- 5.2 Seljendur skuldbinda sig til þess að tryggja að kaupanda og fulltrúum hans verði veittur sá aðgangur að gögnum, eignum, starfsmönnum og ráðgjöfum sem kaupanda er nauðsynlegur til

að geta framkvæmt viðeigandi *áreiðanleikakannanir* og til að svara þeim spurningum sem til þeirra er beint.

- 5.3 Miðað er við að *áreiðanleikakannanirnar* hefjist án ástæðulauss dráttar frá gildistöku *samningsins* og verði lokið innan fjögurra vikna frá því að öll umbeðin gögn hafa verið afhent *kaupanda*.

## 6. REKSTUR FRAM TIL AFHENDINGAR

*Seljendur* skulu tryggja að rekstri *félagsins* verði hagað með eðlilegum og hefðbundnum hætti frá dagsetningu *samningsins* og þar til *afhending* fer fram.

## 7. EINKAVIÐRÆÐUR OG ENDANLEGUR KAUPSAMNINGUR

- 7.1 Í sex vikur frá því að *samningurinn* hefur öðlast gildi, sbr. grein 12, skal *kaupandi* hafa einkarétt (e. Exclusivity) á að vinna með *seljendum* við að ná endanlegu samkomulagi um fjárfestingu sína í *hinu selda* og í framhaldinu klára hana. *Seljendur* skuldbinda sig á einkaréttartímabilinu til að kynna hvorki *félagið* né rekstur þess fyrir öðrum hugsanlegum kaupendum að *félaginu* eða rekstri *félagsins* eða ræða málefni þess við aðra. Standi slíkar kynningar eða viðræður yfir við undirritun *samningsins*, skal af þeim látið án tafar.

- 7.2 *Samningsaðilar* eru sammála um að leggja ákvæði *samningsins* til grundvallar í endanlegum kaupsamningi, auk ákvæða um önnur atriði sem almennt eru venjuleg og eðlileg í kaupsamningi um viðskipti af þessu tagi og umfangi. Í þessu sambandi er meðal annars átt við að samið verði um eðlilegar ábyrgðaryfirlýsingar *seljenda*. Þá er einnig átt við að samið verði nánar um skilyrðin fyrir því að kaupin gangi í gegn. Þá skulu *seljendur* undirgangast skaðleysisloforð gagnvart *kaupanda* sem feli í sér að *seljendur* skuldbindi sig til að halda *kaupanda* skaðlausum gagnvart öllu tjóni sem kann að leiða af (i) skattkröfum á hendur *félaginu* sem varða tímabilið áður en *afhending* á sér stað, þ.m.t. endurákvörðun skatta (ii) greiðslna frá *félaginu* eða eftirgjöf réttinda af hálfu *félagsins* gagnvart *seljendum* eða tengdum aðilum, (iii) kröfum sem starfsmenn *félagsins* kunna að hafa uppi á hendur *kaupanda* vegna kaupa *kaupanda* á *hinu selda* og (iv) gagnvart öðrum þeim atriðum, sem eftir atvikum kann að semjast um í kjölfar framkvæmdar *áreiðanleikakannanna*. Skulu *samningsaðilar* vinna að endanlegum kaupsamningi samhliða gerð *áreiðanleikakannanna*.

- 7.3 Miðað er við að endanlegir samningar verði undirritaðir eigi síðar en sex vikum frá undirritun *samningsins* og að *áreiðanleikakönnunum* verði lokið fyrir þann tíma. Ef *kaupandi* sér fram á að geta ekki framkvæmt fjárfestinguna í samræmi við þá skilmála sem koma fram í *samningnum*, þar sem forsendur og fyrirvarar standast ekki, skal *kaupandi* umsvifalaust tilkynna það til *seljenda*. Við slíka tilkynningu skal einkaréttartímabilinu umsvifalaust ljúka og allar skuldbindingar aðila samkvæmt *samningnum* niður falla og á þá hvorugur *samningsaðila* kröfu á hendur hinum vegna þess að viðskiptin gengu ekki í gegn.

## 8. KOSTNAÐUR

*Kaupandi* og *seljendur* skulu hvor um sig greiða helming kostnaðar í tengslum við *samninginn* og tengda samninga.

## 9. FRAMSAL

*Samningsaðilum* er óheimilt að framselja réttindi og skyldur skv. *samningnum* án samþykkis gagnaðila.

## 10. TRÚNAÐUR

*Seljendur* er meðvitaðir um og gerir ekki athugasemdir við að *samningurinn* og öll gögn og upplýsingar sem snerta efni hans verði lögð fyrir á sveitarstjórnarfundum *kaupanda* og kunna að verða gerð aðgengileg almenningi. *Samningurinn* og gögn og aðrar upplýsingar tengdar honum eru því ekki háð trúnaðarskyldu *samningsaðila*.

## 11. BREYTINGAR OG EFTIRGJÖF

- 11.1 Sérhver breyting á *samningnum* skal vera skrifleg og undirrituð af hálfu allra *samningsaðila*.
- 11.2 Sérhver eftirgjöf á réttindum samkvæmt *samningnum* er aðeins gild ef hún er gefin skriflega og undirrituð af hálfu þess *samningsaðila* sem gefur eftir réttindi eða veitir samþykki.

## 12. SKULDBINDINGARGILDI

- 12.1 *Samningurinn* er gerður með þeim skilyrðum og fyrirvörum sem fram koma hér að framan og skal vera skuldbindandi fyrir *samningsaðila* frá gildistöku *samningsins*. Gildistaka *samningsins* er háð því að hann hafi verið undirritaður af hálfu allra *samningsaðila* og undirrituð eintök verið send báðum *samningsaðilum* fyrir kl. 23:59 þann 8. september 2023. Hafi fullundirritaður *samningur* ekki verið sendur fyrir fyrrgreindan tíma skal *samningurinn* ekki öðlast gildi.
- 12.2 Í tengslum við grein 12.1 er fullnægjandi að afrit af undirrituðum *samningi* sé sent með tölvupósti. Viðeigandi netföng eru eftirfarandi:
- (a) til *kaupanda*:  
sveitarstjori@gogg.is
  - (b) til *seljenda*:  
elimar@ehlegal.is

## 13. ÝMIS ÁKVÆÐI

- 13.1 *Samningsaðilar* skulu skrifa undir og afhenda öll slík skjöl og gera allt annað sem nauðsynlegt er til að ná fram markmiðum ákvæða *samningsins*.
- 13.2 Ef eitthvert ákvæði *samningsins* (eða hluti úr ákvæði) er dæmt eða úrskurðað, af dómstóli eða stjórnvaldi sem er til þess bært, ógilt, ólöglegt eða að því sé ekki hægt að framfylgja samkvæmt efni sínu skulu önnur ákvæði halda gildi sínu.
- 13.3 Ef eitthvert ákvæði *samningsins* teldist gilt, lögmætt eða hægt að framfylgja því ef einhverjum hluta af því væri eytt, skal ákvæðið gilda með þeim breytingum sem nauðsynlegt er til að ná fram viðskiptalegum tilgangi *samningsaðila* með ákvæðinu.
- 13.4 *Samningurinn* (að öðru leyti en því sem þegar er búið að efna) skal halda fullu gildi eftir að *afhending* hefur farið fram.

## 14. EINTÖK SAMKOMULAGSINS

- 14.1 Heimilt er að undirrita *samninginn* í hvaða fjölda gagnkvæmra eintaka sem er, sem hvert skal vera frumrit, og sem saman hafa sömu áhrif og ef báðir *samningsaðilar* hefðu undirritað sama skjalið.

## 15. LÖG OG LÖGSAGA

- 15.1 Um *samninginn* og sérhvern ágreining eða kröfu sem verður til út af eða í tengslum við efni *samningsins* eða stofnun samningssambandsins gilda íslensk lög.
- 15.2 Mál sem höfðuð eru vegna eða í tengslum við *samninginn* skulu höfðuð fyrir Héraðsdómi Suðurlands.

**SAMNINGURINN TEKUR GILDI Á ÞEIM DEGI SEM TILGREINDUR ER Í UPPHAFI HANS.**

- Undirskriftarsíða á næstu blaðsíðu -

## UNDIRSKRIFTARSÍÐA SAMNINGSINS

*f.h. Grímsness- og Grafningshrepps:*

---

[•]

### ***Seljendur***

---

Jón Steingrímur Kjartansson

---

Guðjón Kjartansson

---

Ólafur Ingi Kjartansson

---

Páll Helgi Kjartansson

DRAFT

**DRAFT**