



DAGS. 16. NÓVEMBER 2023

HITAVEITA GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPS (KAUPANDI)

og

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

Kaupsamningur

um hlutfé í einkahlutafélaginu Orkubú Vaðnes ehf.

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

Kaupsamningur þessi („**samningurinn**“) er gerður þann 16. nóvember 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 sameiginlega eru *Páll, Jón, Guðjón* og *Ólafur* nefndir „**seljendur**“); og
- (5) **Hitaveita Grímsnes- og Grafningshrepss**, kt. 610409-0910, Borg, 805 Selfoss („**kaupandi**“),
(sameiginlega nefndir „**aðilar**“).

INNGANGUR

- (A) *Kaupandi* og *seljendur* gerðu samkomulag um helstu skilmála kauptilboðs og einkaviðræður, dags. 7. september 2023, vegna mögulegra kaupa *kaupanda* á öllu hlutafé í hlutafélaginu Orkubúi Vaðnes ehf., kt. 450608-1220, Vaðnesi, 805 Selfoss („**félagið**“).
- (B) *Félagið*, sem á og rekur hitaveitu ásamt vatnsveitu á félagssvæði Landeigenda í Vaðnesi, er með útgæfið hlutafé sem nemur kr. 852.682, sem skiptist í jafn marga hluti sem hver er að nafnvirði 1 króna (allt hlutafé í *félaginu* hér eftir kallað „**hið selda**“).
- (C) *Seljendur* eru formlegir og raunverulegir eigendur *hins selda* en þeir eiga hver um sig 25% hlutafjár í *félaginu*.
- (D) *Seljendur* hafa samþykkt að selja og *kaupandi* hefur samþykkt að kaupa *hið selda* á þeim kjörum og með þeim skilmálum sem fram koma í *samningnum*.

1. HIÐ SELDA

- 1.1 Með þeim skilmálum sem fram koma í *samningnum* og með þeim fyrirvörum og skilyrðum sem fram koma í 4. grein *samningsins*, lofar *kaupandi* að kaupa og *seljendur* að selja allt hlutafé í sinni eigu í *félaginu*.
- 1.2 Með undirritun sinni á *samninginn* fellur hver *seljendanna* frá forkaupsrétti sínum í tengslum við sölu á *hinu selda* til *kaupanda*.
- 1.3 Öll réttindi og skuldbindingar sem fylgja *hinu selda*, s.s. réttur til arðs, forgangsréttur að nýju hlutafé, jöfnunarhlutum og réttur til áskriftar að nýjum hlutum og útborgun vegna lækkunar hlutafjár, skulu flytjast til *kaupanda* við *afhendingu* (skilgreind í gr. 3).
- 1.4 *Kaupanda* skal ekki skylt að uppfylla kaupskyldu sína á grundvelli *samningsins* nema allir *seljendur* uppfylla söluskyldu sína.

2. KAUPVERÐ

- 2.1 Kaupverð það sem *kaupandi* greiðir fyrir *hið selda* skal nema kr. 326.900.000 („**kaupverðið**“), sbr. þó gr. 2.3. *Kaupverðið* byggir á upplýsingum sem *seljendur* hafa afhent *kaupanda* og miðar við að *félagið* sé afhent án vaxtaberandi skulda og að ekki hafi orðið verulegar breytingar á rekstri, eignum eða efnahag *félagsins*, sem hafa áhrif á forsendur *kaupverðsins*.
- 2.2 *Kaupverðið* skal greiða inn á þann reikning, sem *seljendur* tilgreina, í jöfnum hlutföllum til hvers seljenda, þ.e. 25% til hvers þeirra, samkvæmt eftirfarandi greiðslufyrirkomulagi („**greiðslufyrirkomulagið**“):

- (a) Við afhendingu kr. 261.520.000;
 - (b) 6 mánuðum frá afhendingu kr. 65.380.000.
- 2.3 Kaupverðið skal teljast hafa lækkað um þá upphæð sem greidd hefur verið til kaupanda vegna:
- (a) brots á einhverri af ábyrgðaryfirlýsingunum (skilgreindar í gr. 5.1); eða
 - (b) ákvæða greinar 8 (Skaðleysisloforð).
3. **AFHENDING HINS SELDA OG UPPGJÖR**
- 3.1 Afhending hins selda („**afhending**“) skal fara fram samhliða undirritun *samningsins*, á skrifstofu félagsins gegn greiðslu á hluta kaupverðsins, sbr. gr. 2.2(a), enda sé skilyrðum kaupanna skv. 4. gr. *samningsins* fullnægt.
- 3.2 Afhending skal fara fram á þann veg að seljendur afhenda kaupanda:
- (a) undirritaða tilkynningu frá seljendum til stjórnar félagsins um framsal á hinu selda til kaupanda;
 - (b) undirritaða staðfestingu frá stjórn félagsins á móttöku tilkynningar samkvæmt gr. 3.2(a) þar sem fram kemur að stjórn félagsins samþykki framsalið á hinu selda og falli frá forkauprétti sínum að hinu selda;
 - (c) undirritaða staðfestingu frá stjórn félagsins um að frá dagsetningu ársreiknings félagsins vegna rekstrarársins 2022, dags. 31. desember 2022 („**ársreikningurinn**“) og fram til afhendingar hafi:
 - (i) engar arðgreiðslur eða önnur úthlutun til hluthafa félagsins átt sér stað;
 - (ii) engar greiðslur hafi verið inntar af hendi af hálfu félagsins til hluthafa félagsins eða aðila sem eru tengdir þeim, aðrar en umsamin laun sem kaupandi hefur verið upplýstur um, og engin loforð eða skuldbindingar um að inna af hendi slíkar greiðslur verið gefin;
 - (iii) félagið hafi ekki gefið eftir neinn rétt til greiðslu úr hendi hluthafa félagsins.
 - (d) afrit af uppfærðri hlutaskrá félagsins, sem undirrituð hefur verið af stjórn þess, þar sem fram kemur að kaupandi sé kvaðalaus eigandi hins selda;
 - (e) úrsagnarbréf þar sem allir stjórnarmenn félagsins segja sig úr stjórn og framkvæmdastjóri segir sig úr framkvæmdastjórn þess, ásamt afturköllun á prókúru, og lýsa því jafnframt yfir að hvorki þeir né tengd félög eigi kröfur á hendur félaginu en úrsagnarbréfin skulu undirrituð af viðkomandi stjórnarmönnum; og
 - (f) þau skjöl sem fram koma í 4. gr.
- 3.3 Við afhendingu skulu seljendur enn fremur afhenda kaupanda:
- (a) upplýsingar um alla bankareikninga félagsins og undirritaðar tilkynningar til viðeigandi banka-útibúa um niðurfellingu prókúru á reikningunum;
 - (b) alla lykla að öllum eignum félagsins s.s. fasteignunum sem félagið á eða leigir, bifreiðum og öðrum tækjum og búnaði er varða rekstur félagsins;
 - (c) lykilorð að öllum tölvukerfum félagsins s.s. bókhaldskerfum;
 - (d) bókhald félagsins, fundargerðir og önnur mikilvæg frumskjöl, svo sem svo sem afsöl og leigu-samninga;
 - (e) leiðarvísi eða leiðbeiningar að húskerfum s.s. hita, rafmagnskerfum, þjófavarnarkerfum o.s. frv.;

(f) yfirfarinn fyrningarlista úr bókhaldi.

4. SKILYRÐI KAUPANNA

Skylda *kaupanda* til að kaupa *hið selda* er háð því að við *afhendingu* sé eftirfarandi skilyrðum fullnægt:

- (a) að *félagið* hafi gengið skriflega frá starfslokum allra starfsmanna sinna og starfsmennirnir lýst því skriflega yfir að þeir eigi engar kröfur á hendur *félaginu*;
- (b) undirritaður hafi verið samningur um nýtingu á vatnslind í landi Vaðnes þar til *kaupandi* hefur tengt kaldavatsveitu í landi Vaðnes við sín vatnsból;
- (c) undirritaður leigusamningur á milli *kaupanda* og landeigenda um jarðhitaréttindi sem veitir leigutaka (*kaupanda*) einkarétt til jarðhitarannsókna, borunar eftir jarðhita og til virkjunar og hagnýtingar á honum, þ.m.t. nýtingar á heitu vatni, á allri jörðinni Vaðnesi í Grímsnes- og Grafningshreppi (Vaðnes, L168289, F2207146 og Vaðnes lóð 6, L217666, F2318550) vegna reksturs *félagsins*, að formi og efni sem *kaupandi* sættir sig við;
- (d) að undirritaður sé nýr lóðarleigusamningur milli *kaupanda* og landeigenda um lóðir undir rekstur *félagsins* að formi og efni sem *kaupandi* sættir sig við;
- (e) að *seljendur* afhendi yfirlýsingu um að inni í *félaginu* séu við *afhendingu* 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, óáþreifanlegra sem áþreifanlegra, 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, dælar, skrifstofuáhöld, fartölvur og annar tölvubúnaður, sjónvörp, skrifstofubúnaður, innréttingar, áhöld og tæki, vörumerki, lén, birgðir (hér eftir sameiginlega nefnd „*rekstrartækin*“), viðskiptasambönd og hugverkaréttindi, auk allra gagna vegna framan-greinds;
- (f) að *seljendur* afhendi yfirlýsingu um að ábyrgðaryfirlýsingar þær sem *seljendur* veita í *samningnum*, sbr. grein 5, séu við *afhendingu* ekki rangar á þann veg að hafi neikvæð áhrif á forsendur *kaupanda* fyrir kaupunum eða *kaupverðinu*;
- (g) að *seljendur* staðfesti skriflega að engar vaxtaberandi skuldir séu í *félaginu*;
- (h) *seljendur* afhendi yfirlýsingu um að engin atvik hafi orðið eða komið í ljós fyrir *afhendingu* 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 *kaupandi* sé reiðubúinn til að eiga viðskiptin á þeim kjörum og/eða með þeim skilmálum sem fram koma í *samningnum*.

5. ÁBYRGÐARYFIRLÝSINGAR SELJENDA VARÐANDI HIÐ SELDA

5.1 Að því marki sem *seljendur* hafa ekki upplýst *kaupanda* sérstaklega með skriflegum hætti í aðdraganda gerðar *samningsins* hvort og þá að hvaða leyti eftirfarandi ábyrgðaryfirlýsingar séu rangar, ónákvæmar eða villandi, þ.m.t. við framkvæmd áreiðanleikakannanna á *hinu selda*, ábyrgjast *seljendur* gagnvart *kaupanda* að eftirfarandi ábyrgðaryfirlýsingar („*ábyrgðaryfirlýsingarnar*“) séu sannar, nákvæmar og ekki villandi við *afhendingu*:

- (a) *seljendur* eru lögformlegir eigendur *hins selda*, sem er allt hlutafé *félagsins* og er að fullu greitt og selt án kvaða eða veðbanda;
- (b) *samningurinn*, með þeim skilyrðum og fyrirvörum sem í honum eru, felur í sér bindandi skuldbindingu fyrir *seljendur* og að *seljendur* hafi heimild til að uppfylla skyldur sínar samkvæmt *samningnum*;

- (c) engum aðila hefur verið veitt réttindi til að krefjast þess að *félagið* gefi út nýtt hlutafé og engar kvaðir hafi verið gefnar út, samþykktar og/eða réttindi veitt sem veita réttindi til annarra aðila í tengslum við óútgefið hlutafé, skuldabréf eða önnur útgefin verðbréf *félagsins*;
- (d) *félagið* hefur öll leyfi, samþykki og heimildir til að stunda rekstur sinn með þeim hætti sem nú er gert og *félagið* hefur á tímabilinu fyrir undirritun *samningsins* og fram að *afhendingu* í öllum verulegum atriðum hagað rekstrinum í samræmi við þau lög og starfsleyfi sem um reksturinn gilda;
- (e) engar athugasemdir hafa verið gerðar af hálfu þar til bærra yfirvalda vegna brota á lögum eða reglum sem um starfsemi *félagsins* gilda;
- (f) engar ákvarðanir hafa verið teknar af hluthöfum eða stjórnarmönnum, sem *kaupandi* hefur ekki verið upplýstur um, og sem fela í sér skuldbindingu fyrir *félagið* til framtíðar og/eða eru íþyngjandi eða munu hafa íþyngjandi áhrif á rekstur eða eignir *félagsins*;
- (g) *seljendum* er ekki kunnugt um að nein atvik séu fyrir hendi er valdi því að *seljendum* sé ókleift eða verði í náinni framtíð ókleift að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt *samningnum*;
- (h) ársreikningar *félagsins*, sem og aðrar upplýsingar er varða rekstur og fjárhag *félagsins* sem *kaupanda* hefur verið veittur aðgangur að, þ.m.t. *ársreikningurinn*, veita sanngjarna mynd af *félaginu* í öllum verulegum atriðum og upplýst hefur verið um þau atriði sem verulegu máli skipta í tengslum við reksturinn og starfsemi *félagsins*;
- (i) ekki er fyrir að fara, umfram eðlileg rekstrarútgjöld vegna daglegs rekstrar, öðrum verulegum skuldbindingum hjá *félaginu* (s.s. skuldbindingar utan efnahags, skaðabótakröfur, leigusamninga, ábyrgðir, og veðsetningar), en þær sem upplýst hefur verið um og í *félaginu* eru engar vaxtaberandi skuldir;
- (j) *félagið* hefur ekki á síðustu 24 mánuðum verið ófært um að standa í fullum skilum við lánardrottna sína þegar kröfur þeirra falla í gjalddaga í skilningi 64. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl.;
- (k) *félagið* hefur ekki sótt um, og hyggst ekki sækja um, greiðslustöðvun, nauðasamning (frjálsan eða þvingaðan), gjaldþrotaskipti eða nokkuð annað ferli sem kann að hafa í för með sér að kröfuhafar fái ekki kröfur sínar greiddar að öllu leyti, né heldur hefur komið fram beiðni þess efnis frá þriðja aðila sem *seljendum* er kunnugt um;
- (l) hvorki *seljendur* né neindir aðilar tengdir *seljendum* eiga kröfur á hendur *félaginu* og ekki eru fyrir hendi neindir óuppgerðir samningar við núverandi eða fyrrverandi hluthafa *félagsins* eða við aðila sem eru tengdir þessum aðilum, sem fela í sér betri kjör fyrir slíka aðila en svarar til venjulegra markaðskjara í slíkum viðskiptum, að öðru leyti en því sem upplýst hefur verið um;
- (m) ársreikningar *félagsins* hafa verið útbúnir í samræmi við lög og góðar reikningsskilavenjur, ársreikningar *félagsins* hafa verið skoðaðir af löggiltum endurskoðendum og verið samþykktir af stjórn og aðalfundi eins og lög áskilja;
- (n) *rekstrartækin*, fasteignir og aðrar eignir, sem *félagið* á eða leigir og nýttar hafa verið í rekstri *félagsins* („*rekstrareignirnar*“) henta til þeirra afnota sem þau hafa verið notaðar í undanfarna sex mánuði fyrir undirritun *samningsins*. Ekki er fyrirsjáanlegt að ráðast þurfi í viðgerðir eða breytingar, umfram hefðbundið og reglulegt viðhald, til þess að *rekstrareignirnar* muni við *afhendingu* henta til þeirra afnota sem þær hafa verið notaðar í með sambærilegum hætti og nú er. *Félagið* hefur sinnt eða látið sinna eðlilegu viðhaldi *rekstrareignanna* með hliðsjón af þörfum rekstrarins og hafa þær þá eiginleika sem almennt má búast við að teknu tilliti til aldurs og notkunar þeirra í þágu rekstrarins. *Seljendum* er ekki kunnugt um að til staðar séu ágallar á

rekstrareignunum. Rekstrareignirnar standast þær kröfur sem stjórnvöld og aðrir eftirlitsaðilar gera í tengslum við rekstur *félagsins* og engin stjórnvöld eða eftirlitsaðilar hafa gert athuga-semdir eða beitt lagalegum úrræðum vegna vankanta á *rekstrareignunum*;

- (o) ekki eru til staðar neinar samningsskuldbindingar eða óuppgerðar kröfur varðandi *rekstrareignirnar* sem ekki hefur verið upplýst um og ekki eru til staðar neinar vanefndir á samningsskuldbindingum vegna *rekstrareignanna*. Allir skattar og gjöld, þ.m.t. leigugjöld, vegna *rekstrareignanna* hafa verið að fullu greidd á gjalddaga þeirra. Þá hafa *seljendur* upplýst um allt það sem *seljendum* var kunnugt um eða mátti með réttu ætla að skipti *kaupanda* máli í tengslum við ástand og nýtingu *rekstrareignanna*;
- (p) ekki eru til staðar nein dómsmál eða ágreiningsefni hjá stjórnvöldum eða öðrum aðilum varðandi *félagið*, rekstur þess eða eignir, að öðru leyti en því sem upplýst hefur verið um;
- (q) *félagið* sætir hvorki rannsókn, hefur ekki fengið fyrirspurnir né sætir annarri málsmeðferð af hálfu opinberra eftirlitsaðila eða annarra stjórnvalda;
- (r) *félagið* hefur frá 31. desember 2022 og fram að undirritun *samningsins* stundað rekstur með eðlilegum og venjubundum hætti;
- (s) *seljendur* hafa upplýst *kaupanda* um tilvist og efni allra samninga sem skuldbindandi eru fyrir *félagið* og allir samningar eru í fullu gildi (að undanskildum samningum sem eru til staðar við undirritun *samningsins* en þar sem gildistími þeirra rennur út fyrir *afhendingu*) og hafa verið efndir samkvæmt efni þeirra;
- (t) engir samningar eða samningsákvæði eru fyrir hendi milli *félagsins* annars vegar og starfsmanns hins vegar sem eru óvenjulegir eða óeðlilega mikilsháttar með hliðsjón af rekstrinum og störfum viðkomandi starfsmanna sem *kaupandi* hefur verið upplýstur um og eru í gildi og engum greiðslum hefur verið lofað eða þær inntar af hendi til starfsmanna *félagsins* í aðdraganda á kaupum *kaupanda* á *hinu selda* sem *kaupandi* hefur ekki verið upplýstur um skriflega;
- (u) engar breytingar voru gerðar á ráðningarkjörum starfsmanna og engar greiðslur, umfram samningsbundin laun, hafa verið inntar af hendi til starfsmanna á tímabilinu frá 1. janúar 2022 til undirritunar *samningsins*;
- (v) ekki eru fyrir hendi sérstakir eftirlauna, eða starfslokasamningar við núverandi eða fyrrverandi starfsmenn *félagsins*;
- (w) *seljendum* er við undirritun *samningsins* ekki kunnugt um neinar þær kringumstæður eða atvik í rekstri *félagsins* sem með sanngirni má ætla að hefðu haft veruleg áhrif á ákvörðun *kaupanda* um að kaupa hið selda, þ.m.t. atvik er lúta að skattamálum eða skuldbindingum vegna þeirra, nema að því leyti sem upplýst hefur verið um;
- (x) engin atvik hafa átt sér stað fyrir *afhendingu* sem leitt gætu til endurákvörðunar skatts að mati *seljenda* vegna starfsemi *félagsins* eða skattskila þess fyrir *afhendingu*;
- (y) engar greiðslur hafa átt sér stað til hluthafa *félagsins* eða aðilum tengdum hluthöfum (hvort sem er arðgreiðslur eða aðrar greiðslur) frá 31. desember 2022;
- (z) ekki hafi farið fram sala eða annað framsal á neinum eignum sem eru mikilvægar rekstri *félagsins*, frá útgáfu *ársreikningsins*;
- (aa) allir samningar *félagsins* hafa verið gerðir á armslengdargrundvelli;
- (bb) ekki hafi orðið uppsögn eða riftun á neinum mikilvægum viðskiptasamningum frá útgáfu *ársreikningsins*.

6. BROT Á ÁBYRGÐARYFIRLÝSINGUM SELJENDA VARÐANDI HIÐ SELDA

- 6.1 Komi í ljós eftir *afhendingu* að ein eða fleiri *ábyrgðaryfirlýsinganna* hafi verið röng skulu *seljendur* greiða *kaupanda* bætur sem svara til alls tjóns, þ.m.t. vegna lögmanskostnaðar og annars sérfræðikostnaðar og útgjalda, sem *kaupandi* hefur orðið fyrir vegna þess að *ábyrgðaryfirlýsingar* reyndust ekki réttar en þó þannig að aðeins sé bætt það tjón sem *seljendur* gátu með sanngirni séð fyrir sem sennilega afleiðingu af því að *ábyrgðaryfirlýsing* reyndist röng. Ábyrgð *seljenda* skal sæta takmörkunum í samræmi við grein 7. Ef *seljendur* fallast á kröfu *kaupanda* eða ef fyrir liggur endanleg dómsniðurstaða um kröfuna, er *kaupanda* heimilt að skuldajafna viðkomandi kröfum á móti útistandandi greiðsluskuldbindingum *kaupanda* samkvæmt *greiðslufyrirkomulaginu* að því marki sem hægt er.
- 6.2 Óháð öðrum ákvæðum *samningsins* og án þess að fjárhæðarþröskuldur greinar 7.2 hafi áhrif þar á, skulu *seljendur* greiða *félaginu* bætur, sömu fjárhæðar og *félaginu* kann að verða gert að greiða vegna endurákvörðunar á sköttum félagsins vegna árána fyrir *afhendingu*, svo og aðra þá skatta sem endurákvörðaðir eða leiðréttir verða, þ.m.t. virðisaukaskatt, í öllum tilvikum auk vaxta og álags, eftir því við á, ef til endurákvörðunar skatta og gjalda kemur á hendur *félaginu*.

6.3 Ábyrgð *seljenda* vegna brota á *ábyrgðaryfirlýsingum* skal vera óskipt (in solidum).

7. TAKMARKANIR Á ÁBYRGÐ SELJENDA

- 7.1 *Kaupandi* getur krafist *seljendur* um skaðabætur vegna þess tjóns sem hann kann að verða fyrir vegna brota á *ábyrgðaryfirlýsingunum*, með þeim takmörkunum sem fram koma í *samningnum*, vegna annarra vanefnda á skyldum *seljenda* samkvæmt *samningnum*.
- 7.2 *Kaupandi* getur ekki haft uppi fjárkröfur á hendur *seljendum*, hvorki skaðabótakröfur, afsláttarkröfur eða aðrar kröfur (sameiginlega nefndar „*bótakröfur*“) eða kröfu um úrbætur, eftir *afhendingu* vegna brota á *ábyrgðaryfirlýsingum* sem sannað er að *seljendur* beri ábyrgð á, nema samanlögð áhrif slíkra atriða til tjóns fyrir *kaupanda* nemi a.m.k. kr. 3.000.000. Framangreind takmörkun skal ekki taka til þeirra *ábyrgðaryfirlýsinga* sem taldar eru upp í ákvæðum 5.1(a) - 5.1(d) og 5.1(j) - 5.1(l).
- 7.3 Heildarábyrgð *seljenda* vegna *bótakrafna* þegar þær eru teknar saman skal ekki vera umfram *kaupverðið*.
- 7.4 *Seljendur* skulu ekki bera ábyrgð á neinu tjóni *kaupanda* vegna brota á *ábyrgðaryfirlýsingum*, nema *kaupandi* hafi haft uppi kröfu vegna þess innan 18 mánaða frá *afhendingu*. Framangreind tímatakmörkun á ekki við um kröfur vegna skattamála en slíkar kröfur getur *kaupandi* haft uppi þar til þrjú mánuðir eru liðnir frá því að skattyfirvöld geta ekki lengur endurákvörðað skatt vegna tímabilsins fyrir *afhendingu*. Framangreind tímatakmörkun á ekki heldur við vegna brota á *ábyrgðaryfirlýsingum* sem taldar eru upp í ákvæðum 5.1(a) - 5.1(d) og 5.1(j) - 5.1(l). *Bótakrafa* telst hafa verið höfð uppi í þessu tilliti, er *kaupandi* hefur með sannanlegum hætti gert *seljendum* grein fyrir þeim kringumstæðum sem eru til grundvallar *bótakröfu* hans og haft uppi *bótakröfu* af því tilefni.
- 7.5 *Seljendur* eru ekki ábyrgir vegna *bótakröfu* að svo miklu leyti sem hún:
- (a) byggir á staðreyndum sem *seljendur* upplýsti *kaupanda* sannanlega um með skriflegum hætti fyrir gerð *samningsins*;
 - (b) varðar tjón sem *kaupandi* hefði átt að fyrirbyggja eða takmarka áhrif af í samræmi við grein 7.6; eða
 - (c) leiðir af (i) breytingu á lögum, reglum, stjórnvaldsfyrirmælum eða stjórnvaldsframkvæmd, (ii) vegna breytinga á túlkun á lögum, reglum og stjórnvaldsfyrirmælum, eða (iii) vegna hækkunar á opinberum gjöldum eða sköttum eftir *afhendingu*;

- (d) leiðir af atvikum sem *seljendum* var sjálfum ókunnugt um eða hafði enga stjórn yfir og komu til *eftir afhendingu hins selda*.
- 7.6 *Kaupandi* skal framkvæma og tryggja að *félagið* geri allt sem sanngjarnt og eðlilegt er að ætlast til að gert sé til að koma í veg fyrir eða takmarka tjón sem kann að verða vegna brota á *ábyrgðaryfirlýsingunum*.
- 7.7 Engar takmarkanir sem fram koma í þessari gr. 7 gilda um kröfu sem verður til vegna eða tefst vegna óheiðarleika, svika eða ásetnings af hálfu *seljenda*, umboðsmanna hans eða ráðgjafa eða að viðkomandi aðilar hafa leynt staðreyndum eða upplýsingum.
8. **SKAÐLEYSISLOFORÐ**
- 8.1 *Seljendur* skuldbinda sig til að tryggja skaðleysi *kaupanda* vegna alls taps eða fjárskuldbindinga (þ.m.t. vegna alls beins eða óbeins afleidds tjóns, missis hagnaðar, tjóns, krafna, málaferla, kostnaðar, útgjalda, sekta, lögfræði- og annars sérfræðikostnaðar og þóknana) („*tjón*“) sem *kaupandi* eða *félagið* verður fyrir og sem beint eða óbeint stofnast til í tengslum við:
- (a) að *yfirlýsing* stjórnar *félagsins* skv. gr. 3.2(c) reynist hafa verið röng;
 - (b) hvers konar kröfur um tekjuskatt, virðisaukaskatt, fjármagnstekjuskatt, fjársýsluskatt, *launaafdrátt*, bifreiðagjöld, skipulagsgjöld, afdregna staðgreiðslu opinberra gjalda launþega og trygg-ingagjaldi af launagreiðslum sem og staðgreiðslu af reiknuðu endurgjaldi, vinnueftirlitsgjöld, vörugjöld, hvers kyns tolla og hvers kyns annan skatt eða opinber gjöld, þ.m.t. sektir, álag og endurálagningar, sem til hefur stofnast á hendur *félaginu* fyrir *afhendingu* eða varðar tímabilið fyrir *afhendingu* og *félaginu* verið skylt að greiða á eindaga en ekki gert. Hér undir falla líka kröfur vegna endurálagningar, sekta og álags vegna tímabilsins fyrir *afhendingu* þó slíkar endurálagningar fari ekki fram fyrir en eftir *afhendingu*;
 - (c) kröfur sem starfsmenn *félagsins* kunna að hafa uppi á hendur *kaupanda*;
 - (d) hvers konar kröfur sem kunna að vera gerðar vegna eigna, lagna búnaðar og tækja á grundvelli sk. yfirtökusamnings milli *félagsins* og Hitaveitu Vaðness félagasamtaka, kt. 440804-2680, dags. í júní 2009;
 - (e) starfs- eða nýtingarleyfi *félagsins* (eða skort á þeim) fyrir *afhendingu*.
- 8.2 Ákvæði þessarar greinar 8 og skyldur *seljenda* til að bæta *tjón* og halda *kaupanda* skaðlausum vegna *tjóns*:
- (a) er óháð því hvort um sé að ræða brot á *ábyrgðaryfirlýsingu* eða ekki;
 - (b) er óháð því hvort upplýst hefur verið um þau atvik sem leiða til *tjóns* eða ekki;
 - (c) er takmarkað við ábyrgð að fjárhæð sem samsvarar *kaupverðinu* en lýtur ekki þeim takmörkunum hvað varðar tímafresti sem getið er í grein 7 (*Takmarkanir á ábyrgð seljenda*) heldur lúta þær eingöngu almennum reglum um tómlæti og fyrningu kröfuréttinda í samræmi við gildandi lög.
- 8.3 *Kaupanda* er heimilt að skuldajafna kröfum sem *kaupandi* kann að eignast á grunvelli þessarar gr. 8 á móti útistandandi greiðsluskuldbindingum *kaupanda* samkvæmt *greiðslufyrirkomulaginu* að því marki sem hægt er.
- 8.4 Ábyrgð *seljenda* samkvæmt þessari 8. grein skal vera óskipt (in solidum).

9. RIFTUN

Vanefni *kaupandi* eða *seljendur* verulega skuldbindingar sínar samkvæmt *samningnum* getur gagnaðili krafist riftunar á *samningnum* samkvæmt ákvæðum laga nr. 50/2000 um lausafjárkaup.

10. TRÚNAÐUR

Aðilar skulu ekki greina frá efni *samningsins*, nema að því marki sem þeir koma sér saman um það. Að öðru leyti skal efni *samningsins* vera trúnaðarmál milli aðila og skulu aðilar ekki veita upplýsingar um efni þess nema lög eða reglur mæli fyrir um slíkt.

11. TILKYNNINGAR

Þurfi *kaupandi* að koma tilkynningum til *seljenda* eða *seljendur* tilkynningum til *kaupanda* skulu þær tilkynningar vera sendar með tölvupósti, eða með öðrum sannanlegum hætti, eins og hér segir:

1. Til *kaupanda*: Sveitastjórn Grímsnes- og Grafningshrepps

netfang: sveitarstjóri@gogg.is.

2. Til *seljenda*: [•]

netfang: [•]@[•].is

Verði gerðar breytingar á viðtakendum samkvæmt framangreindu skal gagnaðila tilkynnt um það án tafar.

12. DRÁTTARVEXTIR Á GREIÐSLUR Í VANSKILUM

Ef upphæð sem ber að greiða samkvæmt *samningnum* er ekki greidd fyrir eða á gjalddaga (sem jafnframt skal teljast eindagi) skal sá *aðili* sem ber greiðsluskylduna greiða af þeirri fjárhæð dráttarvexti, í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálags, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, frá gjalddaga og til greiðsludags.

13. ÓGILDI Á HLUTA SAMNINGSINS

Ef eitthvert ákvæði *samningsins* (eða þeirra skjala sem vísað er til í *samningnum*) er eða verður (á einhverjum tímapunkti) ólögmætt, ógilt eða ekki er hægt að framfylgja því að einhverju leyti, skal það ekki hafa í för með sér ógildi *samningsins* (eða skjals) í heild sinni heldur skal litið svo á að:

- (a) *aðilar* hafi skipt því ákvæði út fyrir annað ákvæði, sem
 - (i) ekki er ólögmætt eða ógilt;
 - (ii) hægt er að framfylgja; og
 - (iii) nær eftir því sem best verður við komið sama viðskiptalega markmiði og hið ógilda ákvæði hafði; eða
- (b) ef ekki er unnt að skipta ákvæðinu út fyrir annað slíkt ákvæði sem nær sama eða svipuðu markmiði, eða slíkt er ekki hægt án þess að það hafi í för með sér ósanngjarna niðurstöðu fyrir annan hvorn *aðilanna*, skal litið svo á að gerðar hafi verið nauðsynlegar breytingar á öðrum ákvæðum *samningsins* (eða viðkomandi skjals),

þannig að, hvort sem skjalinu er breytt samkvæmt (a) eða (b) að framan, verði niðurstaðan sú sem með sanngirni megji ætla að *aðilar* hefðu í upphafi samið um ef þeir hefðu vitað að ákvæði eins og viðkomandi ákvæði yrði dæmt ólögmætt, ógilt eða að ekki væri hægt að framfylgja því. Við það mat

skal m.a. hafa hliðsjón af öllum aðstæðum við samningsgerðina og því sem tíðkanlegt er í sambærilegum viðskiptum á milli sambærilegra aðila á þeim tíma sem *samningurinn* var gerður.

14. **GRUNDVÖLLUR SAMNINGSGERÐARINNAR**

- 14.1 Hvorugur *aðilanna* hefur notið yfirburðastöðu gagnvart hinum við samningsgerðina og hafa *aðilarnir* samið um ákvæði *samningsins* og annarra skjala á jafnræðisgrundvelli.
- 14.2 Hvor *aðilanna* um sig hefur notið viðeigandi lögfræðiaðstoðar auk aðstoðar annarra sérfræðinga sem þeir töldu nauðsynlegt að fá ráðgjöf hjá vegna *samningsins*.
- 14.3 *Aðilarnir* eru sammála um að ákvæði *samningsins* séu sanngjörn með tilliti til þeirra viðskipta sem þau varða. *Aðilarnir* eru enn fremur sammála um að það sé ekki ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera ákvæði *samningsins* fyrir sig miðað við þau atvik og aðstæður sem uppi eru við samningsgerðina og *aðilunum* er kunnugt um eða má vera kunnugt um.
- 14.4 *Aðilarnir* eru sammála um að við túlkun *samningsins* og annarra skjala sem vísað er til í *samningnum* skuli ekki beita neinum túlkunarreglum eða reglum um sönnunarbyrði sem kunna að leiða til þess að ákvæði viðkomandi skjals yrðu túlkuð þeim *aðila* í óhag sem annaðist skjalagerðina eða bar meginábyrgð á skjalagerðinni. Beri *aðili* fyrir sig að eitthvert ákvæði *samningsins* eða einhvers skjals sem vísað er til í honum sé óskýrt, tvírætt, of almennt eða í ósamræmi við önnur ákvæði *samningsins* eða einhvers annars skjals skal litið svo á að báðir *aðilarnir* beri jafna ábyrgð á slíkum óskýrleika, tvíræðni, almennu orðalagi eða ósamræmi.

15. **ALMENNT**

- 15.1 *Samningurinn* er gerður í fimm samhljóða jafngildum frumeintökum, einu fyrir hvern *aðila*.
- 15.2 Allar breytingar á *samningnum* skulu vera skriflegar og samþykktar af öllum *aðilum*.
- 15.3 *Aðilum* er óheimilt að framselja nokkur réttinda sinna samkvæmt *samningnum* nema með skriflegu leyfi gagnaðila. Þó skal *kaupanda* heimilt að framselja réttindi til tengdra félaga.
- 15.4 Hver *aðili* fyrir sig skal bera sinn kostnað af undirbúningi og gerð *samningsins*.
- 15.5 Allar tilkynningar sem *aðilar* senda sín á milli og ætlað er að hafa réttaráhrif samkvæmt *samningnum* skulu vera skriflegar og sendar í samræmi við grein 11.
- 15.6 Rísi ágreiningur á grundvelli eða í tengslum við *samninginn* skulu aðilar leitast við að semja í góðri trú um úrlausn ágreiningsins. Takist ekki að semja um úrlausn ágreiningsins innan 21 dags frá því að aðilar hófu viðræður eða hafi viðræðum verið slitið fyrir þann tíma skal heimilt að höfða mál um þann ágreining fyrir Héraðsdómi Suðurland.
- 15.7 Öllu framanrituðu til staðfestu rita *aðilar* nöfn sín undir *samninginn* í votta viðurvist.

UNDIRRITUNARSÍÐA FYLGIR

Grímsnes- og Grafningshreppi 16. nóvember 2023

Seljendur

F.h. kaupanda

Jón Steingrímur Kjartansson

Guðjón Kjartansson

Ólafur Ingi Kjartansson

Páll Helgi Kjartansson

Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun og fjárræði aðila:

Nafn og kt.

Nafn og kt.