

## KJØPEKONTRAKT

Det er i dag inngått slik kjøpekontrakt mellom:

**Navn:** Norske Skogindustrier ASA **Foretaksnr.:** 911 750 961  
**Adresse:** Oksenøyveien 80  
**Poststed:** 1326 Lysaker

heretter kalt Norske Skog, og

**Navn:** Anne Ulvig og Anders Kiær  
**Adresse:** Rogner Gård  
**Poststed:** 2480 Koppang

heretter kalt Kjøper.

### 1.0 BAKGRUNN

Norske Skog er eier av ca. 1.357.000 daa skog og utmark med bebyggelse i Nord-Trøndelag fylke. Eiendommene er fordelt på to enheter, benevnt Skogene i Namdalen ("Van Severen") på 1.167.000 daa hvorav 354.000 daa produktiv skog og Skogene i Verran ("Folla Bruk" eller "Verran") på 190.000 daa hvorav 46.000 daa produktiv skog.

Tidligere er Skogene i Oppland (Follum-skogene) og Skogene i Østfold, Akershus og Hedmark (Saugbrugs-skogene) solgt (2001-2002).

Denne kjøpekontrakt gjelder overdragelse av Selgers totale eiendomsmasse i Van Severen-skogene og Folla Bruk til Kjøper, med tilhørende rettigheter og forpliktelser.

### 2.0 SALGSGJENSTAND

2.1 Norske Skog selger følgende eiendommer med påstående bebyggelse og med de samme rettigheter og forpliktelser som de har tilhørt Norske Skog til Kjøper og på de vilkår som fremgår av denne kjøpekontrakt.

Se BILAG 1.



- 2.2 Kjøper overtar Norske Skogs rettigheter til fiske m.v., tilbakeholdt ved Norske Skogs salg av kraftverkene i Flatanger til Buskerud Kraftproduksjon AS. Som BILAG 2 følger et utdrag av kontrakt datert 2. juli 2002 mellom Norske Skog og Buskerud Kraftproduksjon AS, dens vedlegg 2.1 med en spesifikasjon av hvilke eiendommer som ble overdratt og hvilke rettigheter som ble tilbakeholdt.
- 2.3 Kjøper trer med dette også inn i alle festekontrakter og leieforhold m.v. på eiendommene som er omfattet av overdragelsen.

### 3.0 KONTRAKTSDOKUMENTER OG GRUNNLAGSMATERIALE

- 3.1 Norske Skog har i forbindelse med salgsprosessen utarbeidet to salgsprospekter, Prospekt 1, 2001 og Prospekt 2, 2001. Opplysninger i prospektene er korrigert og presisert i brev datert 19. september 2001 fra DNB Næringsmegling. Prospektene med tilhørende beskrivelser og grunnlagsmateriale, som Kjøper har fått overlevert og har gjort seg kjent med, følger som BILAG 3 og 4 til kjøpekontrakten og utgjør en del av denne. Dette omfatter både de deler som er skrevet ut og det materiale som ellers ligger på CD. Brevet med vedlegg, som Kjøper har fått overlevert og har gjort seg kjent med, vedlegges som BILAG 5.

I tilfelle motstrid mellom prospekt og kjøpekontrakt går bestemmelsene i kjøpekontrakten foran.

- 3.2 Kjøper har hatt adgang til og har foretatt gjennomgåelse av ytterligere grunnlagsmateriale i form av kart, grunnboksutskifter, skoglige data mv. som dels er overlevert og dels stilt til disposisjon i Norske Skog lokaler:

Ringpermer:

Namdalen grunnboksutskifter  
Namdalen skogbruksplan 1  
Namdalen skogbruksplan 2  
Namdalen skogbruksplan 3  
Furre Fellesskog  
Reservater Van Severen  
Skorovass avtaler

Plastmappe:

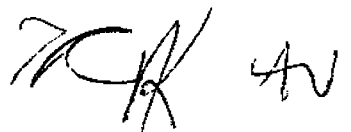
Dokumentasjon Namdalen

Ringpermer:

Verran grunnboksutskifter  
Verran skogbruksplan

Plastmappe:

Dokumentasjon Verran

Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature and the initials 'AV'.

Ovennevnte materiale overleveres til Kjøper.  
Norske Skog har ikke ansvar for at materialet er komplett.

3.3 Kjøper har hatt adgang til å gjennomføre befarings av eiendommene.

#### 4.0 KJØPESUM, OMKOSTNINGER OG OPPGJØR

4.1 Samlet kjøpesum for eiendommene er kr 153.000.000  
(ett hundre og femtitt millioner).

4.2 Kjøper skal i tillegg dekke alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen, herunder dokumentavgift og tinglysingsgebyr ved tinglysning av skjøte og eventuelle pantobligasjoner, samt konsesjonsgebyr.

4.3 Alle innbetalinger etter denne kontrakt skal skje uoppfordret direkte til Selgers konto nr. 6003 05 32425.

4.4 Kjøpesummen forfaller til betaling 1 uke etter at konsesjon er gitt.

Omkostningene i pkt. 4.2 betales uoppfordret til Selger, samtidig med sluttoppgjøret som finner sted i forbindelse med gjennomføring av pro & contra oppgjør, jfr. pkt. 4.5.

4.5 Fordeling av eiendommens driftsutgifter og inntekter skjer med virkning fra overdragelsestidspunktet. Eiendommene skal i perioden frem til overdragelsestidspunktet drives som bekrevet i pkt. 13 nedenfor.

Pro & contra oppgjør vedrørende inntekter og utgifter skal foretas så snart beløpene er endelig fastsatt.

Innstående skogavgift følger eiendommene.

4.6 Ved forsinket betaling skal Kjøper betale rente i henhold til lov om forsinkelsesrenter av det til enhver tid forfalte beløp fra forfall inntil betaling finner sted.

4.7 Ved vesentlig forsinkelse fra Kjøpers side med å innbetale hele eller deler av kjøpesummen og omkostningene, er Norske Skog berettiget til å heve kjøpet. Under enhver omstendighet har Norske Skog rett til å heve kjøpet dersom fullt oppgjør ikke har funnet sted innen 14 dager etter at konsesjon er gitt, jf. pkt. 8.1. Finner heving sted, har Norske Skog rett til å kreve at eiendommene selges på nytt. Eventuell differanse i salgssum, rentetap og ekstra salgsmkostninger belastes Kjøper.

## **5.0 SKJØTE OG SIKKERHET**

- 5.1 Skjøte på eiendommene utstedes av Norske Skog ved kontraktsinngåelse og oppbevares av Norske Skog inntil Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger, og konsesjon for erverv at eiendommene er gitt, jf. pkt. 11.
- 5.2 Kjøper kan innen ett år fra konsesjon er gitt kreve at enkelt-skjøter utstedes direkte til fremtidig eier. Partene kan avtale forlengelse av fristen. Kostnadene forbundet med utstedelse av slike skjøter, herunder tinglysningsgebyr, dokumentavgift og utgifter til advokat og megler, bæres av Kjøper. Bestemmelsen i dette punkt endrer ikke kontraktens bestemmelser om oppgjør og konsesjon.
- 5.3 Ved kjøpekontraktens underskrift skal Norske Skog, dersom Kjøper krever dette, utstede en sikringsobligasjon, pålydende hele kjøpesummen. Obligasjonen skal også inneholde en urådighetserklæring. Obligasjonen tinglyses av Selger for egen regning straks kjøpekontrakten er undertegnet.
- 5.4 Som sikkerhet for rett betaling av kjøpesum og omkostninger skal Kjøper samtidig med inngåelsen av denne kontrakt stille sikkerhet i form av en selvskyldnergaranti for et beløp stort NOK 10 mill. Sikkerheten skal stilles av en norsk bank, på forhånd godtatt av selger.

## **6.0 HEFTELSER**

- 6.1 Eiendommene overtas fri for pengeheftelser.
- 6.2 For øvrig overtas eiendommene med påhvilende heftelser av enhver art, hva enten de er tinglyste eller ikke. Norske Skog påtar seg ikke ansvar for innhold eller omfang av rettsstiftelser knyttet til eiendommene i form av bruksretter eller lignende ut over det som fremgår av grunnboken og det som er opplyst om de enkelte eiendommer.

## **7.0 OVERTAGELSE AV ARBEIDSGIVERANSVAR**

- 7.1 Partene er kjent med de rettigheter og forpliktelser som følger av reglene i arbeidsmiljøloven XII a.

Kjøper overtar Norske Skogs arbeidsgiveransvar for de arbeidstakere som på overtakelsestidspunktet er knyttet til drift og forvaltning av eiendommene.

De ansattes nåværende lønns-, pensjons- og arbeidsvilkår videreføres.

- 7.2 Overføring av arbeidsgiveransvaret omfatter følgende arbeidstakere:

John Nesser (100%), Knut Berger (100%, for tiden i permisjon 50%) og Bodil Kolberg (80%).

Øystein Ove Solum og Leif Erling Urstad er begge fast ansatte sesongarbeidere, som engasjeres og avlønnes på timebasis (ca. 50%).

- 7.3 De ansatte er idag omfattet av Norske Skogs kollektive pensjonsordning og vil ved uttreten av ordningen få utstedt fripolise. Kjøper har hatt tilgang til alle relevante opplysninger om gjeldende ordning.

## 8.0 OVERTAGELSE AV EIENDOMMENE

- 8.1 Eiendommene overtas av Kjøper når konsesjon for erverv av eiendommene er gitt og Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, jf. pkt. 5.1. Eiendommene står fra overdragelsestidspunktet for Kjøpers regning og risiko. Kjøper svarer for utgiftene og oppebærer inntektene av eiendommene i henhold til pkt. 4.5.
- 8.2 Eiendommene må ikke tas i bruk av Kjøper før kjøpesum og omkostninger er betalt, eventuelt etter skriftlig aksept fra Norske Skog.
- 8.3 Kjøper overtar de festekontrakter, leieforhold og øvrige, løpende avtaler som gjelder for eiendommene og andre overdratte aktiva.

## 9.0 EIENDOMMENS TILSTAND – REKLAMASJON - TILBEHØR

- 9.1 Kjøper har fått seg forelagt og gjort seg kjent med kontraktsdokumentene og grunnlagsmaterialet som er beskrevet i pkt. 3 med vedleggene som følger som en del av kjøpekontrakten.

I tillegg har Kjøper fått seg forelagt og gjort seg kjent med følgende dokumenter:

- Kopi av inngåtte forsikringsavtaler for eiendommene (BILAG 6)
- Kopi av gjeldende kollektive pensjonsordning i NSI (BILAG 7)
- Oversikt over leiekontrakter, jaktavtaler mv. (BILAG 8)

Kjøper er spesielt oppfordret til å gjøre seg kjent med den verserende tvisten mht. småviltjakt og fiske i Verran.

Kjøper er orientert om skjønssak (Follafoss kraftverk) og gjerdesak i Verran, og er dessuten orientert om status i pågående vernesaker.

- 9.2 Kjøper har hatt anledning til selv å befare eiendommene som beskrevet i pkt. 3.3. og overtar eiendommene "som de er", jfr. avhendingsloven §

3-9. Avhendingsloven § 3-9 fravikes slik at det kun skal kunne gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfelle:

- Dersom Norske Skog har forsømt sin opplysningsplikt, jfr. avhendingsloven § 3-7
- Dersom Norske Skog har gitt uriktig informasjon om eiendommene, jfr. avhendingsloven § 3.8.

Norske Skog kan bare holdes ansvarlig for krav som i sum overstiger NOK 1.500.000, men er da ansvarlig fra første krone.

(Eksempelvis hvis samlet krav utgjør NOK 1.600.000, skal Kjøper ha dette beløp fullt ut dekket.) Norske Skogs maksimale ansvar er begrenset til NOK 8.000.000.

Avhendingsloven § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 2 år etter overtakelse.

Med eiendommene følger:

- a) Slikt tilbehør som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommene.
- b) Tilbehør som var på eiendommene i Norske Skogs eie per 1. oktober 2003, og som har sammenheng med deres vanlige drift.

### 9.3 Norske Skog opplyser:

- a) At det per overtakelse ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger ut over det som er beskrevet i punkt 6.
- b) At Norske Skog umiddelbart vil underrette Kjøper skriftlig dersom slike forretninger som nevnt i bokstav a) blir avholdt innen tinglysing av skjøtet finner sted.

Norske Skog er ikke kjent med at det foreligger evt. skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder eiendommene som ikke er utført, betalt eller opplyst Kjøper om.

Norske Skog er ikke kjent med krav eller rettigheter som begrenser eiendommens bruk eller utnyttelse, ut over det som fremgår av gjeldende arealdel til kommuneplan for de aktuelle kommuner, reguleringsplaner med reguleringsbestemmelser som omfatter eiendommene, verneplaner etter naturvernloven og de heftelser som er anmerket i eiendommens grunnboksblader eller beskrevet i kontraktdokumentene og grunnlagsmaterialet som er omhandlet i pkt.3

## 10.0 FORSIKRING

- 10.1 I forbindelse med eiendommene og virksomheten på disse, har Norske Skog følgende lokale forsikringsdekninger:

Handwritten signature and initials, possibly 'R.R.' and 'AV'.

#### Kjøretøy

2 stk snøscootere

2 stk Combitrack

#### Fritidsbåt

1 stk fritidsbåt

#### Boliger Grong, Namsskogan, Røyrvik

3 boliger: Nynes gård, Trones gård og Gjestebolig nr 9

#### Fritidsboliger Namdalen

32 boligenheter

- 10.2 Norske Skog har ingen forsikringsdekning for selve landarealet, skogbrannforsikring el.l.
- 10.3 Eiendommene er forsikret frem til Kjøpers overtagelse av eiendommene i henhold til vedlagte forsikringsavtaler, jf. pkt. 9.1 (BILAG 6).
- 10.4 Kjøper forplikter seg til å forsikre bygningene på eiendommene fra overtagelsestidspunktet.
- 10.5 Skulle det oppstå et forsikringstilfelle som omfattes av eiendommenes forsikring, tilfaller erstatningssummen Kjøper, forutsatt at Kjøper gjør opp i samsvar med denne kontrakt.

### 11.0 KONSESJON

- 11.1 Erverv av eiendommene er underlagt konsesjonsplikt etter konsesjonsloven av 31. mai 1974 nr. 19. Kjøper forplikter seg til å søke om konsesjon umiddelbart etter at denne kjøpekontrakt er underskrevet av begge part. Norske Skog forplikter seg på sin side til å medvirke til at konsesjon gis Kjøper i den grad dette er nødvendig og hensiktsmessig.
- 11.2 Dersom konsesjon ikke gis, faller kjøpekontrakten bort. Det gjelder også dersom konsesjonsnektelsen er begrunnet med at den avtalte kjøpesum er for høy. De deler av kjøpesummen som måtte være betalt, skal tilbakebetales Kjøper innen 14 dager etter at konsesjonsmyndighetenes endelige avgjørelse av konsesjonssøknaden foreligger.

### 12.0 TRANSPORT AV KONTRAKTEN

Kontrakten kan av Kjøper overdras til en annen juridisk person, dersom Selger samtykker til dette. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Selger kan i forbindelse med et slikt samtykke kreve at Kjøper garanterer for dennes oppfyllelse av Kjøpers plikter etter kontrakten.

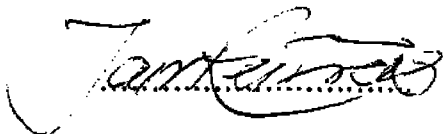
### 13.0 SÆRLIGE FORHOLD

- 13.1 I tiden frem til konsesjon er gitt og eiendommene kan overdras skal Selger drive eiendommene på vanlig måte og i henhold til de planer som er lagt for ordinær drift. Dette innebærer at det årlige avvirkningsvolumet på ca. 12000 kbm. (inkl. ved) skal tas ut. Arbeidet med salg av jakt og fiskerettigheter m.v. skal gjennomføres som vanlig. I henhold til prinsippet i pkt. 4.5 skal eiendommens løpende inntekter fordeles etter når de oppstår, eksempelvis slik at forskuddsbetalt jakt tilfaller Kjøper dersom overdragelsestidspunktet kommer før jakten utøves.
- 13.2 Etter avtale med Selger kan Kjøper i tiden frem til overdragelsestidspunktet være med på utformingen av planer for drift etter overdragelsestidspunktet.
- 13.3 Kjøper forplikter seg til å legge til rette for et videresalg til lokale skogeiere av frittliggende enkeltteiger, og vil herunder ta initiativ til et samarbeide med Skogeierforeninga Nord.
- 13.4 Kjøper stiller seg positiv til at Direktoratet for Naturforvaltning får kjøpe erstatningsarealer innenfor teig "Beingården" i Flatanger.
- 13.5 Oppgjør for skogsalg som måtte bli gjennomført iht. punkt 13.4 og oppgjort før overdragelsestidspunktet skal tilfalle Kjøper, ved at kjøpesummen reduseres krone for krone.

Denne avtale er utferdiget i 2 – to – eksemplarer.

13/11, 2003

som Selger:



13/11, 2003

som Kjøper:

