

**CONTRATO PRIVADO DE
COMPRAVENTA**

En Fuengirola, Málaga, a doce de julio del año dos mil dieciocho.

-----**REUNIDOS**-----

De una parte, como vendedora: [redacted] mayor de edad, de nacionalidad alemana, no residente en España, con domicilio en [redacted] y con Pasaporte de su nacionalidad número [redacted] y [redacted]-----

Y de otra, como compradora: **DON** [redacted] [redacted] [redacted] mayores de edad, de [redacted] con domicilio a efectos del presente documento en [redacted] [redacted] [redacted] España, y con pasaportes de su nacionalidad números [redacted] respectivamente.

**SALES AND PURCHASE
AGREEMENT**

This Agreement is made and entered into this twelfth day of July, two thousand and eighteen, in Fuengirola (Malaga), by and

-----**BETWEEN**-----

The Party of the First Part, **Mr.** [redacted] of legal age, of German nationality, non-resident in Spain, with address at [redacted] holder of German passport No. [redacted] and foreigner identification number (N.I.E.) [redacted] [redacted], hereinafter referred to as the seller.-----

And The Party of the Second Part, [redacted] [redacted] both of legal age, of [redacted] with address for the effects of the present agreement [redacted] de [redacted] [redacted] and with passports of their nationality numbers [redacted] [redacted] respectively, hereinafter referred to as the buyer.

INTERVIENEN:

El primero, en su condición de socio único y Administrador Único de la entidad [REDACTED], [REDACTED], de nacionalidad española, constituida por tiempo indefinido ante el notario de Fuengirola, [REDACTED]

[REDACTED]

El segundo, en su condición de Presidente del Consejo de Administración y directora, respectivamente, de la entidad **ØSTBERGS A/S**, de nacionalidad noruega, constituida por tiempo indefinido el día 7 de enero de 2006, con domicilio social en [REDACTED]

[REDACTED] inscrita en el Registro Mercantil de Noruega, con número de identificación fiscal 989015710.-----

Ambas partes se reconocen su mutua y legal capacidad para obligarse y contratar cuanto en derecho fuere preciso o menester, y en su virtud, formalizan este **CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA**, con arreglo a los

-----THEY hereby ACT-----

The Party of the First Part, as the sole shareholder and Sole Director of the company [REDACTED] incorporated in Spain for an indefinite period of time before the Notary of [REDACTED]

[REDACTED]

The Party of the Second Part, as Chairman of the Board and Director, respectively, of the Norwegian company **ØSTBERGS A/S**, incorporated for an indefinite period of time on the 7th of January 2006, with registered company address at [REDACTED]

[REDACTED] and registered with the Companies Registry of Norway with tax identification number 989015710.-----

Both parties acknowledge their mutual legal capacity to enter into the present **SALES AND PURCHASE AGREEMENT**:-----

[REDACTED]

[REDACTED]

YBACA

siguientes:-----

-----**A N T E C E D E N T E S**-----

PRIMERO: Que la entidad [redacted] es dueña, en pleno dominio, de la siguiente finca:-----

URBANA: Parcela residencial de forma irregular, sita en el término municipal de Benalmádena, UNIDA DE EJECUCIÓN **UE-125 EL QUINTO**, con una superficie de tres mil doscientos dieciocho metros cuadrados y ochenta y seis decímetros cuadrados, que linda al Norte, con la calle Maestro Santo Mareca y antiguo molino, actual taller de mármoles; al Este, con zona verde pública ZVP1 que se describe adelante, de la que es predio dominante; al Sur, con vial de nueva creación, y al Oeste, con la carretera local de la Costa. Conforme al planeamiento aprobado tiene una edificabilidad de 3.000 metros cuadrados de techo y una densidad máxima de 30 viviendas unifamiliares. El acceso número 4 de la edificaciones a realizar en la parcela residencial, según se detalla en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente se efectuará mediante un paso a través de la zona verde colindante.-----

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: La finca objeto de esta compraventa

-----**WHEREAS**-----

FIRST: the company [redacted] has the fee-simple ownership of the following property: -----

URBAN PROPERTY: irregularly shaped residential plot, located in the municipality of Benalmadena, **UE-125 EL QUINTO** planning zone. The plot has three thousand, two hundred and eighteen square meters, eighty-six square decimetres of surface area. It adjoins- Calle Maestro Santo Mareca and an old mill -currently a marble workshop-, to the north; public green zone ZVP1, which is described further ahead, of which it is the dominant estate, to the east; a new-built road, to the south; and the local coastal road, to the west. According to the approved town planning, the property has 3.000 square metres of gross floor area and a maximum density of 30 single-family dwellings. Access No. 4 to the buildings to be built on the residential plot will be made through a passage across the adjoining green area, as shown in the definite approved Detailed Engineering Study. -----

URBAN PLANNING TYPES AND CLASSIFICATION OF THE LAND: The property that is the object of

[redacted signature]

se encuentra clasificada como Suelo Urbano No Consolidado, estando emplazada en la SUNC-125 EL QUINTO, Camino Villordo, 4. Está en zona calificada como UNIFAMILIAR U-1.-----

La creación de la UE-125 El Quinto, fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Benalmádena, en el Pleno celebrado el 14 de Mayo de 2004, bajo el Expediente 000354-2004-URB, con Registro de planeamiento 29/2004.

REFERENCIA CATASTRAL:
9409906UF5590N0001FE.-----

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Benalmádena nº Uno, al tomo 788, libro 218, Folio 24, finca número **10.098**.-----

TÍTULO: Es el de compra a la entidad Anida Operaciones Singulares, S.A. Unipersonal, en virtud de escritura pública autorizada ante en notario de Fuengirola, Don Alvaro Toro Ariza, el día 6 de Octubre de 2.015.-----

CARGAS: Salvo las afecciones fiscales, la finca descrita se encuentra libre de cargas, gravámenes, limitaciones del dominio y de arrendatarios u ocupantes, por cualquier título, según asegura la parte vendedora.-----

SEGUNDO: Dicha parcela

the present sales and purchase agreement is classified as Unconsolidated Urban Land, and is situated in SUNC-125 EL QUINTO, Camino Villordo, 4. As for urban planning type, it is a SINGLE-DWELLING U-1.-----

The creation of UE-125 El Quinto was definitively approved at a Benalmadena Town Council plenary session held on the 14th of May 2004, under file No. 000354-2004-URB, and planning registration record 29/2004.

CADASTRAL REFERENCE:
9409906UF5590N0001FE.-----

REGISTRATION: The property is registered in the Land Registry of Benalmadena No. One, volume 788, book 218, sheet 24, property number **10.098**. ----

TITLE DEED: The property was bought from the company Anida Operaciones Singulares, S.A. Unipersonal, by virtue of a deed of sale executed before the Notary of Fuengirola Mr. Álvaro Toro Ariza on the 6th of October, 2015.-----

BURDENS AND LIENS: According to the seller, except for tax liens, the property is cleared of charges, burdens, ownership limitations, as well as tenants or occupants under any title deed.-----

SECOND: This residential plot

residencial goza, por así tenerla concedida por el Ayuntamiento de Benalmádena, de **Licencia Urbanística**, en virtud de Decreto nº 1491, de fecha 30 de Septiembre de 2016, bajo el Expediente 000224/2007-URB, con número de liquidación 1055536.-----

Dicha licencia ampara la construcción de 26 viviendas unifamiliares adosadas y 52 plazas de aparcamiento en sótano según **proyecto** básico reformado, visado el 25 de Noviembre de 2008, y proyecto de ejecución, visado el 13 de Marzo de 2011, suscrito y redactado por el arquitecto, Don [REDACTED]-----

Dicha licencia urbanística se anexa al presente documento.-----

TERCERO: Que para poder obtener la indicada licencia urbanística la entidad vendedora ha tenido que emitir aval, a modo de fianza, por la suma de 162.000 Euros, a favor del Ayuntamiento de Benalmádena.-----

Dicho aval ha sido emitido por la entidad [REDACTED] con nº de R.E.A.: [REDACTED] de fecha 4 de Agosto de 2016, a favor del Ayuntamiento de Benalmádena, en garantía de las obras de Urbanización del Proyecto de Construcción de 26 viviendas unifamiliares Adosadas, amparadas por Licencia de Obras, Expediente 000224/2007-URB.-----

comes with a **town planning permission**, granted by the Benalmadena Town Council by virtue of decree No. 1491 dated 30 September 2016, under record No. 000224/2007-URB, and with payment receipt No. 1055536.-

Such permit allows the construction of 26 townhouses and 52 parking spaces in an underground parking, according to the reformed basic **project**, endorsed on the 25th of November, 2008, and an execution project endorsed on the 13th of March 2011, approved and drafted by the architect [REDACTED] Peralta.-----

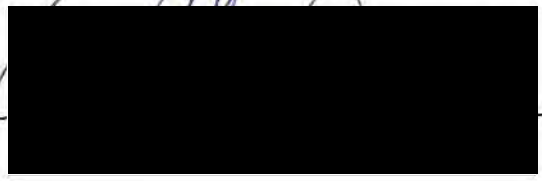
Such town planning permission is attached to the present document.-----

THIRD: In order to obtain such town planning permission, the seller had to issue a guarantee -as a bond- for the sum of 162,000 Euros, the beneficiary being Benalmadena Town Council.-----

Such bank guarantee was issued by [REDACTED] with Registry of Accredited Companies (R.E.A.) No. [REDACTED] on the 4th of August 2016, the beneficiary being Benalmadena Town Council, as a guarantee of the urban development works to be carried out regarding the Construction Project of 26 townhouses, with town planning

Handwritten signature in blue ink.

<p>----- Copia de dicho aval se incorpora como anexo al presente contrato formando parte del mismo.----- ----- CUARTO: Que interesando a la entidad FLUSINVEST, S.L.U., vender la parcela residencial descrita en el Antecedente Primero de este contrato, y ØSTBERG A/S a adquirirla, lo llevan a cabo a tenor de las siguientes:----- -----</p>	<p>permission record No. 000224/2007-URB.----- A copy of such bank guarantee is attached to the present document and is part thereof. ----- ----- FOURTH: FLUSINVEST, S.L.U. wishes to sell the residential plot described in section First above, and ØSTBERG A/S wishes to buy it, according to the following:----- ----- -----</p>
<p>-----C L A U S U L A S-----</p>	<p>-----C L A U S E S-----</p>
<p>PRIMERA: Que la entidad "FLUSINVEST, S.L.U.", por medio de su apoderado, vende a ØSTBERG A/S, quien compra y acepta, el pleno dominio de la finca descrita en el Antecedente I de este contrato, como cuerpo cierto, con cuanto le fuere inherente y accesorio, con todos los derechos y concesiones inherentes a la misma, tales como la licencia urbanística de la que goza como de su proyecto de obra y ejecución, libre de cargas, de arrendamientos y ocupantes y en el estado físico, jurídico, urbanístico, constructivo, ocupacional que la parte compradora declara conocer.----- -----</p>	<p>FIRST: The company Flusinvest, S.L.U., through its proxy, hereby sells to ØSTBERG A/S, who buys and so accepts, the fee-simple ownership of the property described in section FIRST above of this sales and purchase agreement, as seen, with everything inherent therein and attached thereto, with all the uses and rights inherent therein, such as the town planning permission as well as its basic project and execution project, free of charges, liens, encumbrances, rent, tenants and occupants, and in the physical, legal, town planning, constructive and occupational condition that is known to the buyer. -----</p>
<p>SEGUNDA: El precio de venta pactado entre las partes, es de UN MILLÓN SEISCIENTOS MIL EUROS (1.600.000.-€) mas su</p>	<p>SECOND: The purchase price agreed between the parties is ONE MILLION SIX HUNDRED THOUSAND EUROS</p>



correspondiente I.V.A. (336.000 €), ascendiendo su total precio a la suma de UN MILLON NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL EUROS (1.936.000 €) pagaderos de la siguiente forma:---

A.- La cantidad de **CIENTO SESENTA MIL EUROS (160.000.-€)**, sin I.V.A., en concepto de señal a la firma del presente, sirviendo este como la mas eficaz carta de pago, mediante la entrega de cheque bancario al vendedor, cuya copia se incorpora al presente contrato.-----

B.- El resto, es decir, la suma de **UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA MIL EUROS (1.440.000,00.-€)** mas la totalidad del I.V.A., al 21%, ascendente a la suma de **TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL EUROS (336.000,00.-€)**, sumando un total de **UN MILLÓN SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL EUROS (1.776.000,00.-€)** se abonaran contra la firma de la escritura pública de compraventa, la cual se fija para el día **31 de octubre de 2018 a las 12:00h de la mañana en la Notaria de Fuengirola de**

No obstante las partes, de común acuerdo, podrán acordar adelantar la fecha de la firma de la escritura de compraventa a su conveniencia.-----

(1.600.000,00.-€) plus the corresponding VAT (336.000,00.-€), the total purchase price then being **ONE MILLION NINE HUNDRED AND THIRTY SIX THOUSAND EUROS (1.936.000,00.-€)** payable as follows: -----

A.- The sum of **ONE HUNDRED AND SIXTY THOUSAND EUROS (160.000,00.-€)**, without VAT, as a deposit upon signing the present agreement, this document being a valid receipt of payment, y delivery of a bank draft to the seller, copy of which is attached to the present agreement.-----

B.- The remaining amount, that is, **ONE MILLION FOUR HUNDRED AND FORTY THOUSAND EUROS (1.440.000,00.-€)** plus the full amount of the VAT, at 21%, that is **THREE HUNDRED AND THIRTY SIX THOUSAND EUROS (336.000,00.-€)**, which result in a total of **ONE MILLION SEVEN HUNDRED AND SEVENTY SIX THOUSAND EUROS (1.776.000,00.-€)**, must be paid on the day the public deed of sale is executed before a notary public, the agreed date being **the 31st of October 2018 at 12:00pm at the Notary in Fuengirola of** However the parties may bring forward the date of signing the public deed of sale by mutual agreement.-----

TERCERA: Si llegado el plazo estipulado en el presente, no se pudiere otorgar escritura pública de compraventa, por causas imputables a la parte compradora, la parte vendedora podrá optar entre reclamar del comprador el cumplimiento del presente, o dar por resuelto el mismo, con la retención de las cantidades entregadas hasta el momento en concepto de indemnización, como cláusula penal expresa que se pacta. Si llegado el plazo establecido no se pudiere otorgar escritura pública de compraventa por causas imputables a la parte vendedora, la parte compradora podrá optar entre reclamar de la vendedora el cumplimiento del presente, o dar por resuelto el mismo con devolución del doble de las cantidades entregadas hasta ese momento en cualquier concepto. -----

THIRD: If by the agreed date above no public deed of sale is executed for reasons attributable to the buyer, the seller may either demand the buyer to comply with the present agreement or else terminate it and keep all the sums paid until then as compensation, which is a penalty clause expressly agreed. If by the agreed date above no public deed of sale is executed for reasons attributable to the seller, the buyer may either demand the seller to comply with the present agreement or else terminate it and get paid twice any sum paid until then, whatever the concept such payment/s was/were made under. -----

CUARTA: La posesión para el día de firma de la escritura pública de compraventa se entregará libre de cargas y gravámenes u ocupantes por cualquier título, y al corriente de todo tipo de pago de impuestos, tasas y arbitrios municipales, sean estos los que sean, así como al corriente de pago de todos los servicios y cuotas de comunidad que pudieren corresponderle.-----

FOURTH: On the date of signing the public deed of sale, the property shall be transferred free of charges, liens and encumbrances, as well as free of tenants and occupants of any kind, and up-to-date with all type of local tax, fee and levy obligations, whatever they might be, as well as up-to-date with all the community service and fee payments that may correspond to the seller.-----

QUINTA: Dado que la parte

FIFTH: On the occasion of

vendedora tiene constituido aval, por la suma de 162.000 Euros, emitido por la entidad Banco Sabadell, S.A., afianzando la cantidad exigida por el Ayuntamiento de Benalmádena, con ocasión de la obtención de la arriba indicada Licencia de Obras, en garantía de las obras de Urbanización del Proyecto de Construcción de 26 viviendas unifamiliares

Adosadas, amparadas por Licencia de Obras, Expediente 000224/2007-URB, ascendiendo su fianza la suma de 162.000 Euros, la cual no forma parte del precio de esta transacción, y siendo deseo de la entidad vendedora recuperar el importe del citado aval, por medio de la presente cláusula, acuerdan expresamente la partes, que la parte compradora, con carácter previo al otorgamiento de la correspondiente escritura pública compraventa, depositará en la cuenta de [REDACTED]

la suma de 162.000 Euros, que se destinará a cubrir la sustitución de la fianza que actualmente tiene constituida la parte vendedora ante el Ayuntamiento de Benalmádena, comprometiéndose la parte compradora, una vez otorgada la escritura pública de compraventa, a solicitar ante el referido Ayuntamiento el cambio de titularidad de la Licencia de Obras de la que goza la parcela que aquí se transmite, constituir fianza nueva por la suma exigida por el indicado Ayuntamiento, a cargo de

granting the town planning permission -record No. 000224/2007-URB- mentioned above, a bank guarantee for the sum of 162,000 Euros was issued by bank Banco Sabadell, S.A. on behalf of the seller, the beneficiary being Benalmadena Town Council, so as to guarantee the 26 townhouses town-planning construction Project, backed by such town planning permission. As said sum is not part of the purchase price, the seller wishes to get it back by means of the present clause. Therefore, the parties expressly agree that prior to granting the corresponding public deed of sale, the buyer shall deposit the sum of €162,000 into the bank account of solicitors [REDACTED] which shall be used to replace the seller's current bond, whose beneficiary is Benalmadena Town Council. After the execution of the corresponding public deed of sale, the buyer hereby agrees to request

Benalmadena Town Council to change the town planning permission title corresponding to the plot, and then the buyer agrees to issue a new bond for the sum required by said Town Council, that is the deposited amount, and undertake whatever is necessary for the seller to get said deposited amount back. -----

la cantidad depositada y a realizar cuantos trámites sean necesarios, a su nombre y costa, tendentes a que la parte vendedora pueda recuperar la cantidad depositada por ella ante el referido consistorio.-----

SEXTA: Cuantos gastos provoque el otorgamiento del título público serán abonados por la parte compradora a excepción de la Plus Valía que será abonada por la vendedora.-----

SÉPTIMA: Acuerdan ambas partes que el otorgamiento del correspondiente título público se otorgará a favor de la parte compradora o, en su caso, a la persona física o jurídica que esta designe.-----

OCTAVA: Las partes designan como domicilios, a efectos de requerimientos y notificaciones el establecido en el reunidos del presente contrato.-----

NOVENA: Las partes firman el presente documento, por ser expresión fiel de sus libres voluntades, y dejan dispuesto que si surgiere alguna duda o incidencia en la interpretación, vida o cumplimiento del presente, que preciso hiciere acudir a los tribunales para su solución, con renuncia clara y terminante al Fuero que pudiera corresponderles, se someten

SIXTH: Any expenses resulting from the present deed execution shall be paid by the buyer, except for the local Capital Gains Tax (*Impuesto sobre el Incremento de Valor de los terrenos de Naturaleza urbana- Plus Valía*), which shall be paid by the seller.

SEVENTH: The parties agree that the corresponding public title deed shall be granted to the buyer or, in this case, to the individual or entity s/he may appoint.-----

EIGHTH: The parties agree that for notification and notices purposes, their addresses shall be those first mentioned above.-----

NINTH: The parties sign the present agreement as it faithfully shows their respective free wills, and agree that should any dispute arise regarding the interpretation, life or compliance of the present agreement, it shall be settled in court, and they expressly submit themselves to the courts of Torremolinos, thus clearly and categorically renouncing to any other jurisdiction that may


expresamente a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Torremolinos.-----

Es firmado por duplicado, pero a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados.-----

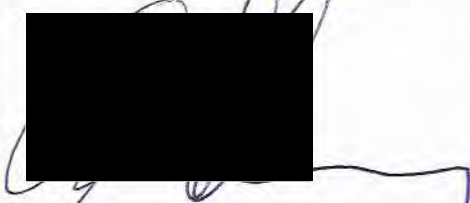
correspond to them.

Both parties sign the present agreement in two counterparts, for a single purpose, at the place and on the date first written above. ----



Fdo. 
FLUSINVEST S.L.U.


Signature: 
FLUSINVEST S.L.U.



Fdo. Don Morten Østberg
ØSTBERG A/S

Signature: Mr. Morten Østberg
ØSTBERG A/S



Fdo. 
ØSTBERG A/S

Signature: 
ØSTBERG A/S

Sabadell



Entidad	Oficina	D.C.	N.º de cuenta
---------	---------	------	---------------



114

Páguese por este cheque a FLUSINVEST S.L. Eur 160.000 €
Euros CIENTO SESENTA MIL

PUENRREDIA doce Julio de 2018
(La fecha debe consignarse en letra)

DU 1.130.208 5 4200 0



60971A
Mod. 90841