MEGLERSTANDARD OKTOBER 2015 FOR SALG AV AKSJESELSKAP UTEN OPPGJØRSANSVARLIG.

Utkast A [dato] av [Megler] ved [forfatter]. [Megler] har ikke undersøkt skatte-, avgifts- eller regnskapsmessige forhold. Dette anbefales vurdert av partenes rådgivere eller revisor. Avtalen inngås ved at den undertegnes av selger og kjøper.

**KJØPEKONTRAKT**

**mellom**

**[Selger]**

**og**

**[Kjøper]**

**vedrørende salg av aksjene i**

**[Selskapet]**

1. Partene og Eiendommen[[1]](#footnote-1)

[Selger], org.nr. [org.nr. Selger], (**Selger**) eier 100 % av aksjene (**Aksjene**) i [Selskapet], org.nr. [org.nr. måls.], (**Selskapet**).

Selger og [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], (**Kjøper**) er enige om at Aksjene skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som følger av denne avtalen.[[2]](#footnote-2)

Selskapet eier gnr. [●], bnr. [●] med påstående bygninger og anlegg i [●] kommune (**Eiendommen**).[[3]](#footnote-3)

1. Kjøpesummen
   1. Eiendomsverdien og beregning av Kjøpesummen

Kjøpesummen for Aksjene (**Kjøpesummen**) er:

* + - 1. NOK [●], som utgjør omforent, fast verdi av Eiendommen (**Eiendomsverdien**),

med tillegg av:

* + - 1. kontanter og fordringer i Selskapets balanse,[[4]](#footnote-4)
      2. [●] %[[5]](#footnote-5) av fremførbart underskudd (inkludert underskudd frem til og med dagen for Overtakelse),[[6]](#footnote-6)

og med fradrag for:

* + - 1. all gjeld i Selskapets balanse (herunder Lånene definert i punkt 2.2) unntatt utsatt skatt og avsetning for tap på fordringer,[[7]](#footnote-7) og
      2. NOK [●], som utgjør et omforent, fast vederlag som kompensasjon for differansen mellom Eiendomsverdien (fratrukket omforent tomteverdi) og Eiendommens skattemessige avskrivningsgrunnlag.[[8]](#footnote-8)
  1. Estimert Balanse og Estimert Kjøpesum samt innfrielse av Selskapets lån[[9]](#footnote-9)

Kjøpesummen som Kjøper skal betale ved Overtakelse (**Estimert Kjøpesum**), skal fastsettes basert på en balanse for Selskapet slik denne forventes å være per Overtakelse (**Estimert Balanse**). Estimert Balanse skal føres i samsvar med god regnskapsskikk, konsekvent anvendt og for øvrig som følger:

* + - 1. Forventet resultat etter skatt frem til og med dagen for Overtakelse skal innarbeides.
      2. Selskapets gjeld skal inkludere alle inntekter/kostnader som oppstår ved innfrielse av Selskapets banklån (**Lånene**) ved Overtakelse, herunder eventuell over- eller underkurs og kostnader ved innløsning av swapavtaler.
      3. Betalbar skatt og utsatt skattefordel skal reflektere i) de kostnadene eller inntektene som oppstår ved innfrielse av Lånene, og ii) Selskapets skattemessige avskrivninger og føringer fra G/T-konto mv. i salgsåret, slik at disse postene fordeles etter eiertid i salgsåret fordelt på antall dager der dagen for Overtakelse er tilordnet Selger.
      4. Utsatt skattefordel og utsatt skatt skal ikke føres som ett nettobeløp, men som to bruttoposter under eiendeler og gjeld.

I vedlegg 3 følger en Estimert Balanse som er utarbeidet av Selskapets regnskapsfører, og en beregning av Estimert Kjøpesum, som er estimert til NOK [●].

Senest [fem dager][[10]](#footnote-10) før Overtakelse skal Selger fremlegge restgjeldsoppgaver fra Selskapets bank(er) som viser den eksakte størrelsen på Lånene per Overtakelse (inklusive eventuell over- og underkurs og alle innfrielseskostnader). Samtidig skal Selger fremlegge en oppdatert beregning av Estimert Kjøpesum der Lånene er innført med riktige beløp, men der det ikke er gjort endringer i de øvrige postene, herunder betalbar skatt og utsatt skattefordel. Hvis Overtakelse av en eller annen grunn utsettes, så skal Selger uten ugrunnet opphold innhente nye restgjeldsoppgaver og en ny beregning av Estimert Kjøpesum per dagen for Overtakelse.

Ved Overtakelse skal Kjøper betale Estimert Kjøpesum og innfri Lånene med de beløp som fremgår av restgjeldsoppgaven.[[11]](#footnote-11)

Selger og Selskapet bekrefter herved at ethvert krav mellom Selskapet og Selger eller andre selskaper i samme konsern som Selger, er gjort opp med endelig virkning *[etter at [•] har mottatt NOK [•] fra [•] ved Overtakelse]*, og at eventuelle krav som er uteglemt i Revidert Balanse, er ettergitt i sin helhet med virkning fra Overtakelse.

* 1. Revidert Balanse og Revidert Kjøpesum

Senest 45 dager etter Overtakelse skal Selger sende til Kjøper:

* + - 1. En oppdatert balanse per Overtakelse (**Revidert Balanse**) som skal utarbeides etter de samme prinsippene som Estimert Balanse, jf. punkt 2.2, (men slik at det skal ses bort fra disposisjoner som Selskapet har foretatt på dagen for Overtakelse etter at Kjøper har overtatt Aksjene) og som er godkjent og signert av de som var Selskapets styremedlemmer umiddelbart før Overtakelse,
      2. En bekreftelse fra en revisor som Selger engasjerer, om at revisor har foretatt en forenklet revisorkontroll av Revidert Balanse,[[12]](#footnote-12) [[13]](#footnote-13)og
      3. En beregning av Kjøpesummen (**Revidert Kjøpesum**) på grunnlag av Revidert Balanse.

Kjøper kan senest 14 dager[[14]](#footnote-14) etter at Kjøper har mottatt Revidert Balanse og beregningen av Revidert Kjøpesum (i fellesskap **Kjøpesumsberegningen**), skriftlig meddele Selger at han har innsigelser til Kjøpesumsberegningen. Hvis Kjøper ikke gjør innsigelse gjeldende innen fristen, blir Kjøpesumsberegningen utarbeidet av Selger endelig og bindende for partene.

Hvis Kjøper fremmer innsigelse mot Kjøpesumsberegningen innen fristen og partene ikke innen ytterligere 14 dager blir enige, skal en uavhengig statsautorisert revisor som partene i fellesskap oppnevner og bekoster, fastsette Kjøpesumsberegningen med bindende og endelig virkning for partene. Resultatet av denne fastsettelsen skal foreligge senest 14 dager etter at revisor er oppnevnt.

Dersom partene ikke kommer til enighet om hvilken revisor som skal benyttes, kan hver av partene kreve at revisoren oppnevnes av lederen i Finansnæringens Hovedorganisasjon. I den grad revisor for å komme frem til sin fastsettelse må ta standpunkt til rettslige spørsmål, skal fastsettelsen anses som en voldgiftsavgjørelse hvor voldgiftslovens regler må følges så langt annet ikke følger av bestemmelsen her, og som bare kan settes til side av de ordinære domstolene ved søksmål som nevnt i voldgiftsloven § 42. Revisor skal gjøres oppmerksom på dette og den endelige og bindende virkning revisors avgjørelse vil få for partene. Revisor står fritt til å engasjere en uavhengig advokat for partenes regning til å foreta en juridisk vurdering av innsigelsen, og denne vurderingen skal i tilfelle fremlegges for begge partene for kommentarer før avgjørelse treffes. Partene og Selskapet skal gi revisor tilgang til all den informasjon om Selskapet som revisor krever.

Hvis Revidert Kjøpesum avviker fra Estimert Kjøpesum skal

* + - 1. en eventuell positiv differanse betales av Kjøper til en konto oppgitt av Selger, og
      2. en eventuell negativ differanse betales av Selger til konto oppgitt av Kjøper.

Differansen skal betales innen 14 dager etter at Kjøpesumsberegningen er endelig fastsatt, med tillegg for [●] % rente p.a. fra Overtakelse til betaling skjer, likevel slik at det etter forfall løper forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven.

At Kjøpesumsberegningen er endelig og bindende, begrenser ikke Kjøpers rett til å gjøre krav gjeldende som følge av brudd på andre bestemmelser i denne avtalen.

* 1. Forsinket betaling

Betales ikke Estimert Kjøpesum eller annet utestående beløp etter denne avtalen ved forfall, skal skyldneren betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer.

1. Overtakelse, risikoovergang og oppgjør

Aksjene skal overtas av Kjøper kl. 12.00 den [●] (**Overtakelse**).[[15]](#footnote-15) Fra samme tidspunkt overtar Kjøper risikoen for at det inntrer omstendigheter som utgjør en mangel eller brudd på garantiene som gis per Overtakelse.

Oppgjøret under denne avtalen skal gjennomføres i samsvar med oppgjørsavtalen i vedlegg 8, og Selger, Kjøper og Selskapet påtar seg herved å oppfylle sine respektive plikter etter oppgjørsavtalen.[[16]](#footnote-16) Selger skal sørge for at Selskapet oppfyller sine plikter etter oppgjørsavtalen.

1. Betingelser for gjennomføring av avtalen
   1. Kjøpers betingelser

Kjøpers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Kjøper: [[17]](#footnote-17)

* + - 1. Det har ikke inntruffet forhold, herunder nye forhold etter signering av denne avtalen, som utgjør vesentlig brudd på Selgers forpliktelser etter denne avtalen.
      2. [Strykes hvis styret har godkjent avtalen før signering eller det ikke er tatt styreforbehold] Kjøpers styre har godkjent at Kjøper erverver Aksjene på de vilkår som følger av denne avtalen (herunder Eiendomsverdien). Hvis Kjøper ikke innen [●] kl. 12.00 sender skriftlig melding til Selger om at slik godkjenning ikke er gitt, blir Kjøper bundet av avtalen.
      3. [Beholdes bare hvis Kjøper skal utføre en due diligence etter signering av avtalen] Kjøper har i sin tekniske, finansielle og juridiske due diligence ikke avdekket forhold som han mener avviker fra den informasjon som Selger har gitt om Selskapet eller Eiendommen. Hvis Kjøper avdekker slike forhold og ønsker å trekke seg fra avtalen, må Kjøper sende skriftlig melding om dette til Selger innen [●] kl. 12.00. Kjøper blir ellers bundet av avtalen og kan ikke gjøre gjeldende som avtalebrudd noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med i forbindelse med sin due diligence.
      4. [Beholdes bare hvis en avtale med Selskapet har en kontrollskiftebestemmelse, og samtykke til videreføring av avtalen på uendrede vilkår skal være en betingelse for Overtakelse] Kreditor under Lånene *[eller angi annen kontraktspart]* har bekreftet skriftlig at han ikke vil heve, si opp eller kreve endringer i låneavtale datert [●] *[eller avtale datert [●] om [●]]* som følge av Kjøpers erverv av Aksjene.
      5. [Beholdes bare hvis aksjesalget utløser en løsningsrett] [angi kontraktspart] har bekreftet skriftlig at han ikke vil utøve løsningsrett til Eiendommen [eller Aksjene] som følge av Kjøpers erverv av Aksjene.[[18]](#footnote-18)
  1. Selgers betingelser

Selgers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Selger:

* + - 1. Det har ikke inntruffet forhold, herunder nye forhold etter signering av denne avtalen, som utgjør vesentlig brudd på Kjøpers forpliktelser etter denne avtalen.[[19]](#footnote-19)
      2. [Strykes hvis styret har godkjent avtalen før signering eller det ikke er tatt styreforbehold] Selgers styre har godkjent at Kjøper erverver Aksjene på de vilkår som følger av denne avtalen (herunder Eiendomsverdien). Hvis Selger ikke innen [●] kl. 12.00 sender skriftlig melding til Kjøper om at slik godkjenning ikke er gitt, blir Selger bundet av avtalen.
  1. Oppfyllelse av betingelsene

Selger og Kjøper skal gjøre det som med rimelighet kan forventes av dem for at betingelsene for gjennomføring av avtalen oppfylles uten ugrunnet opphold [, likevel slik at Kjøper [og Selger] står helt fritt til å gjøre gjeldende forbeholdene i punkt 4.1(b), (c) eller 4.2(b).]

* 1. Betydningen av at avtalen bortfaller

Hvis avtalen bortfaller som følge av at Selgers eller Kjøpers betingelser ikke blir oppfylt eller frafalt, kan ingen av partene rette krav om kostnadsdekning eller annet mot den annen part. Hvis avtalen bortfaller som følge av at en part bryter sine plikter etter avtalen, kan den annen part likevel gjøre gjeldende erstatningskrav som følge av avtalebruddet.

1. Selgers plikter før Overtakelse

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

* + - 1. At det ikke besluttes utdeling på Aksjene eller andre helt eller delvis vederlagsfrie overføringer til aksjeeiere eller andre utover det som fremgår av Estimert Balanse.
      2. At Selskapets virksomhet i perioden fra signering av denne avtalen til Overtakelse drives på sedvanlig måte, herunder at Eiendommen vedlikeholdes på en forsvarlig måte og i et omfang som ikke er mindre enn før signering av denne avtalen.
      3. At Selskapet ikke inngår nye avtaler av vesentlig betydning for Selskapet, og at ingen av Selskapets vesentlige avtaler heves, endres eller sies opp uten Kjøpers skriftlige samtykke.
      4. Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt 7.
      5. Å holde Eiendommen fullverdiforsikret.
      6. Om nødvendig å oppdatere Justeringsoppstillingen i vedlegg 7.
      7. [Beholdes bare hvis Selger skal besørge visse arbeider utført før Overtakelse] At de arbeidene som er omtalt i vedlegg [●], blir ferdigstilt før Overtakelse for Selskapets regning på en fagmessig måte og i samsvar med offentligrettslige krav.

1. Selgers ansvar etter kjøpsloven, mv.

Aksjene, Eiendommen og øvrige eiendeler i Selskapet overtas som de er, jf. kjøpsloven § 19 (1). Det foreligger en mangel hvis Selger før signeringen av denne avtalen gir en uriktig opplysning som nevnt i kjøpsloven § 19 (1) bokstav a eller forsømmer å gi en opplysning som nevnt i § 19 (1) bokstav b.[[20]](#footnote-20)

Ved anvendelsen av § 19 (1) bokstav a og b hefter Selger ikke for uriktige eller manglende opplysninger som er utarbeidet av andre enn Selger, selv om Selger har gjort opplysningene tilgjengelig for Kjøper, med mindre Selger selv kjenner til at opplysningene er uriktige.[[21]](#footnote-21)

Kjøper fraskriver seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstav c, avhendingsloven § 3-7, § 3-8 og § 3-9 og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven.

Dette punkt 6 begrenser ikke Kjøpers rett til å gjøre krav gjeldende som følge av forsinkelse som skyldes forhold på Selgers side.

1. Selgers garantier

Selger garanterer at følgende vil gjelde per signering av denne avtalen og Overtakelse, likevel slik at garantiene i bokstav (l) til og med (n) bare gjelder ved signering av denne avtalen:

* + - 1. At Selger eier Aksjene, at Aksjene overdras fri for heftelser av enhver art, at det ikke knytter seg løsningsrett til Aksjene, at Selskapet ikke har en ubetinget eller betinget plikt til å utstede ytterligere aksjer, og at ingen rettigheter knyttet til Aksjene (herunder utbytte, fortrinnsrett ved kapitalforhøyelse mv.) er skilt fra Aksjene.
      2. At Selskapet er lovlig stiftet og registrert i Foretaksregisteret, og at alle forhold (herunder de sist fastsatte vedtekter) som skal registreres i Foretaksregisteret, er registrert der.
      3. At Selskapets siste årsregnskap er avgitt i samsvar med regnskapslovens regler, at Selskapet ikke har avgitt garantier for tredjemanns forpliktelser, og at Selskapet ikke har forpliktelser som Selskapet burde balanseført i henhold til regnskapslovens regler, utover det som fremgår av Revidert Balanse.
      4. At Selskapet eier de eiendeler som er oppført i Estimert og Revidert Balanse, og at disse eiendelene er fri for enhver heftelse (bortsett fra de som vil slettes ved innfrielse av Lånene ved Overtakelse, og de heftelser som er angitt i vedlegg 4).
      5. At Selskapet har innsendt påkrevde, korrekte og fullstendige opplysninger til skatte- og avgiftsmyndighetene, samt at det ikke foreligger eller vil oppstå skatte- eller avgiftskrav for Selskapet knyttet til tiden forut for Overtakelse som ikke fullt ut er dekket av avsetninger i Revidert Balanse.
      6. At Justeringsoppstillingen i vedlegg 7 er fullstendig og korrekt, og at Selskapet besitter den dokumentasjon som etter gjeldende merverdiavgiftsregelverk er påkrevd for anskaffelse/fremstilling og bruk av kapitalvarer.
      7. At Selskapets virksomhet utelukkende består i å eie fast eiendom og drift av denne, [*utover å eie aksjer i datterselskap med slik virksomhet*], og at Selskapet ikke har ansatte eller pensjonsforpliktelser.[[22]](#footnote-22)
      8. At Selskapet eier Eiendommen og er hjemmelshaver til denne.
      9. At det ikke eksisterer andre heftelser på Eiendommen (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i vedlegg 4.
      10. At Selskapet ikke er part i rettssak eller annen rettstvist.
      11. At Selskapet ikke har brutt leieavtalene med tilhørende tilleggsavtaler angitt i vedlegg 5, og at Selger ikke kjenner til at en leier har brutt en leieavtale.
      12. At Eiendommen er leiet ut i henhold til leieavtalene med tilhørende tilleggsavtaler angitt i vedlegg 5, og at disse avtalene er gyldige og gjengir alt som er avtalt med leierne.
      13. At Selger ikke kjenner til krav eller rettigheter som begrenser Eiendommens bruk eller utnyttelse utover det som fremgår av Eiendommens grunnboksblad eller gjeldende reguleringsplan med reguleringsvedtekter for Eiendommen.
      14. At det ikke foreligger skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.[[23]](#footnote-23)

Med forhold som Selger kjenner til i punkt 6 og 7, menes både de forhold som Selger faktisk kjenner til ved signering av denne avtalen, og de forhold som Selger ikke har en rimelig grunn til å være uvitende om på dette tidspunktet.

Selger gir ingen andre garantier enn de som er angitt ovenfor i dette punkt 7.

1. Begrensninger i Selgers ansvar
   1. Kjøpers kunnskap

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 6 eller 7 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de dokumentene Selger har gjort tilgjengelig for Kjøper før signering av denne avtalen.[[24]](#footnote-24) Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 7 bokstav (e) og (f) (*om skatt og avgift*) eller punkt 7 bokstav (a) eller (h) (*om eierskap til Aksjene og Eiendommen*), i fellesskap de **Fundamentale Garantiene**.

* 1. Reklamasjon

Kjøper taper retten til å gjøre brudd på denne avtalen gjeldende hvis Kjøper ikke innen 60 dager etter at han selv oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, gir Selger skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i. Uansett taper Kjøper retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende hvis Kjøper ikke sender slik reklamasjon innen ett år etter Overtakelse.

Reklamasjonsfristene ovenfor gjelder ikke for brudd på de Fundamentale Garantiene. For slike brudd må Kjøper sende en skriftlig reklamasjon som nevnt senest tre år etter Overtakelse. Ved slike brudd kan Kjøper ikke kreve at Selger dekker tap som skyldes at han har unnlatt å gi Selger skriftlig melding om bruddet innen 60 dager etter at han oppdaget det.

* 1. Omfanget av erstatningen

Selger kan ikke holdes ansvarlig for indirekte tap som definert i avhendingsloven § 7-1 (2), selv om Selger har utvist skyld. Tapte leieinntekter (herunder bortfalt rett til dekning av felleskostnader) skal likevel anses som direkte tap.

Kjøpers tap skal beregnes netto etter fradrag for i) skatte- og avgiftsbesparelser som Kjøper eller Selskapet kan nyttiggjøre seg, og ii) det Selskapet har rett til å kreve erstattet fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap. Hvis et tap er betinget, kan Selger først holdes ansvarlig for tapet hvis og når tapet må dekkes av Selskapet. Kjøper kan overholde fristene i punkt 8.2 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

* 1. Beløpsmessig ansvarsbegrensning

Selgers ansvar for brudd på punkt 6 eller 7 er underlagt følgende begrensninger:

* + - 1. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn NOK [●],[[25]](#footnote-25) og det skal ses bort fra slike brudd ved vurderingen av om beløpsgrensen i bokstav (b) nedenfor er nådd.
      2. Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede tap overstiger NOK [●],[[26]](#footnote-26) men hvis Kjøpers samlede tap overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning eller prisavslag fra første krone.
      3. Selgers samlede ansvar er begrenset oppad til *[10 % av Eiendomsverdien]*. Denne ansvarsbegrensningen gjelder likevel ikke ved brudd på de Fundamentale Garantiene.

Ansvarsbegrensningene i dette punkt 8.4 gjelder bare ved brudd på punkt 6 eller 7 og ikke ved brudd på andre punkter i denne avtalen.

* 1. Samlet ansvarsbegrensning for ethvert brudd på avtalen

Selgers samlede ansvar for brudd på denne avtalen (herunder de Fundamentale Garantiene og punkt 5, 6, 7 eller 10) er under enhver omstendighet begrenset til det høyeste av Revidert Kjøpesum og [20] % av Eiendomsverdien.[[27]](#footnote-27)

* 1. Ansvar ved forsett eller grov uaktsomhet

Begrensningene i Selgers ansvar i punkt 8.2 til og med 8.5 gjelder ikke hvis avtalebruddet er forvoldt ved forsett eller grov uaktsomhet hos medlemmer av Selgers styre eller daglig leder eller en annen person hos Selger som har vært den hovedansvarlige for gjennomføringen av salget av Aksjene til Kjøper.

* 1. Ansvaret til de respektive selgere [Strykes hvis det kun er én selger]

De aksjeeiere som utgjør Selger, hefter solidarisk for Kjøpers krav mot Selger som følge av brudd på denne avtalen. *[Alternativt: De aksjeeiere som utgjør Selger, hefter proratarisk og ikke solidarisk for Kjøpers krav mot Selger som følge av brudd på denne avtalen. Den enkelte aksjeeiers ansvar er begrenset oppad til en andel av kravet lik aksjeeierens eierandel i Selskapet.]*

* 1. Betydningen av ansvarsbegrensningene for Eiendomsverdien

Partene har ved fastsettelsen av Eiendomsverdien tatt hensyn til begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 6, 7 og 8.

1. Beføyelser ved brudd på avtalen

Med de begrensninger som følger av denne avtalen, kan hver av partene gjøre misligholdsbeføyelser etter kjøpsloven gjeldende hvis den annen part bryter avtalen, herunder heve avtalen hvis den annen part gjør seg skyldig i vesentlig kontraktsbrudd. Kjøper har imidlertid ingen rett til å kreve retting etter kjøpsloven § 34, men Selger har rett til å utføre retting etter kjøpsloven § 36.[[28]](#footnote-28)

1. Selgers skadesløsholdelse

Selger skal holde Kjøper skadesløs for tap (herunder forsvarlige advokatutgifter) som springer ut av:

* + - 1. At Eiendommen blir skadet i perioden mellom signering av denne avtalen og kl. 1200 på dagen for Overtakelse. Denne skadesløsholdelsen gjelder ikke hvis tapet er lavere enn beløpsterskelen i punkt 8.4(a), eller hvis i) kostnadene til gjenoppføring/ reparasjon og leietap som følge av skaden er fullt dekket av en forsikring eller dekkes av Selger eller Selger stiller betryggende sikkerhet for disse kostnadene og leietapet, og ii) alle leierne til Eiendommen bekrefter at de vil videreføre eller gjenoppta sitt leieforhold på uendrede vilkår etter gjenoppføring reparasjon. Kjøper taper retten til å gjøre brudd på denne skadesløsholdelsen gjeldende hvis Kjøper ikke innen 45 dager etter Overtakelse, gir Selger skriftlig melding om at han krever erstatning for skaden.
      2. At de fordringer som er oppført i Revidert Balanse, ikke blir betalt senest 30 dager etter forfall. Ved brudd på denne skadesløsholdelsen skal Selger overta fordringen fra Selskapet mot å betale fordringens pålydende til Selskapet senest 5 virkedager etter at Kjøper har gitt Selger skriftlig melding om bruddet. Kjøper taper retten til å gjøre denne skadesløsholdelsen gjeldende hvis Kjøper ikke innen 60 dager etter at fordringen forfalt, gir Selger skriftlig melding om at han skal overta fordringen.
      3. [*Benyttes hvis Kjøper har gjennomført en due diligence før signering og har funnet noe som foranlediger en særskilt skadesløsholdelse.*]

Begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 8.1, 8.2 og 8.4 gjelder ikke for skadesløs-holdelsene i dette punkt 10.

1. Sikkerhet [Strykes hvis Selger ikke skal stille sikkerhet]

Som sikkerhet for Kjøpers krav overfor Selger under denne avtalen skal NOK [●] av Kjøpesummen holdes tilbake på en for begge parter sperret konto i navnet til Selger frem til og med dagen ett år etter Overtakelse. Rettmessige krav som Kjøper har overfor Selger, skal gjøres opp ved utbetalinger fra kontoen. Dersom det ikke er fremmet rettmessige krav overfor Selger i perioden frem til og med dagen ett år etter Overtakelse, skal innestående beløp på kontoen inklusive renter utbetales til Selger. Ved uenighet om hva som utgjør rettmessige krav, skal tvisten avgjøres etter punkt 16. Alle kostnader til banken i tilknytning til denne sikkerheten skal fordeles med en halvpart på hver av Selger og Kjøper.

1. Oppstilling over justeringspliktige/-berettigede anskaffelser

Selger har utarbeidet en oppstilling over Selskapets anskaffelser som er justeringspliktige/-berettigede i henhold til reglene for justering av inngående merverdiavgift på kapitalvarer, som inneholder de opplysninger som i henhold til gjeldende merverdiavgiftsregelverk er påkrevet for registrering av anskaffelse/fremstilling av kapitalvarer (**Justeringsoppstil-lingen**), jf. vedlegg 7.

1. Fullstendig avtale

Denne avtalen med vedlegg utgjør hele avtaleforholdet mellom partene og erstatter enhver tidligere avtale eller forståelse mellom partene vedrørende det som er regulert i denne avtalen.

1. Fraskrivelse av retten til å gjøre krav gjeldende mot andre enn selger

Kjøper og Selskapet fraskriver seg herved enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot nåværende eller tidligere styremedlemmer eller ansatte hos Selskapet, Selger eller selskap i samme konsern som Selger, Selgers aksjeeiere (direkte og indirekte) eller Selgers megler, rådgivere eller representanter som følge av deres handlinger eller unnlatelser frem t.o.m. Overtakelse. Dessuten skal Kjøper sørge for at Selskapet ikke gjør et slikt krav gjeldende mot de nevnte personene (de **Beskyttede Personer**) og holde disse personene skadesløse for det tilfelle Selskapets eller Kjøpers aksjeeiere (direkte og indirekte) eller kreditorer gjør krav gjeldende mot dem som følge av deres handlinger eller unnlatelser i forbindelse med inngåelsen eller oppfyllelsen av denne avtalen med vedlegg.

Ansvarsfraskrivelsen og skadesløsholdelsen i forrige avsnitt gjelder ikke i den grad kravet mot de Beskyttede Personer springer ut av deres forsettlige opptreden eller en særskilt avtale med de Beskyttede Personer.

1. Meddelelser

Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per brev eller e-post til følgende adresser:

For Selger: [●]

For Kjøper: [●]

Frem til og med Overtakelse skal alle meddelelser sendes med kopi til:

[Megler]

[angi navn og adresse på meglerforetaket]

1. Lovvalg og tvisteløsning

Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalgsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med [●] som eksklusivt verneting.[[29]](#footnote-29) Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

1. Vedlegg

Vedlagt følger:

1. Firmaattester for Selger, Kjøper og Selskapet *[samt Hjemmelsselskapet]*
2. Siste avlagte årsregnskap, pantattest og vedtekter for Selskapet *[og Hjemmelsselskapet]*
3. Estimert Balanse og estimert kjøpesumsberegning
4. Grunnboksutskrifter
5. Leiekontrakter med vedlegg
6. Prospekt med vedlegg
7. Justeringsoppstillingen
8. Oppgjørsavtale
9. *[Datarom på DVD/minnepinne]*
10. Underskrift

Denne avtalen er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav partene og [Megler] beholder ett hver.

[sted], [signeringsdato]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| for [Selger] |  | for [Kjøper] |
| [Selgers repr.] |  | [Kjøpers repr.] |

Vi er kjent med og aksepterer våre forpliktelser i henhold til denne avtalen:

|  |
| --- |
| for [Selskapet] |
| [Selskapets repr.] |

1. Justeringsoppstillingen

*Følgende justeringspliktige/justeringsberettigede kapitalvarer foreligger per Overtakelse:*

| *[Ta inn angivelse av hvilken kapitalvare det gjelder]* |  |
| --- | --- |
| *Fullføringstidspunkt/anskaffelsestidspunkt* | *[Dato]* |
| *Anskaffelseskostnad uten merverdiavgift* | *NOK [●]* |
| *Total merverdiavgift* | *NOK [●]* |
| *Fradragsført merverdiavgift ved anskaffelsen* | *NOK [●]* |
| *Selskapets fradragsrett ved anskaffelsen* | *[●] %* |
| *Selskapets fradragsrett per Overtakelse* | *[●] %* |
| *Årlig justeringsbeløp* | *NOK [●]* |

*[Ta inn en tabell for hver kapitalvare, dersom det er flere.]*

1. Oppgjørsavtale
2. Handlinger før overtakelse

Før Overtakelse skal partene oppfylle forpliktelsene i dette punkt 1:

|  | **Handling** | **Ansvarlig** | **Frist** | **Status** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Levere til Kjøper kopi av aksjeeierboken som angitt i Bilag 1. | Selger/ Selskapet | Straks etter signering av avtalen |  |
|  | Levere til Selger pantedokumenter over Eiendommen utstedt til Kjøpers långiver, [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank], (**Långiveren**) og en erklæring der Långiveren påtar seg å avlyse pantedokumentene hvis Overtakelse, uavhengig av årsak, ikke finner sted.[[30]](#footnote-30) Kjøper skal sørge for at pantedokumentet bare kan gjøres gjeldende så langt gjeldende rett tillater det. | Kjøper | Senest 10[[31]](#footnote-31) virkedager før Overtakelse |  |
|  | Forutsatt at punkt 1.2 er oppfylt, innhente eventuelle samtykker som er nødvendige for å tinglyse pantedokumentene til Långiveren, og sende disse tinglysing. | Selger/ Selskapet | Senest 8 virkedager før Overtakelse |  |
|  | Levere til Kjøper bekreftelser (**Restgjeldsopp-gaven**) fra kreditorene under Lånene som angir eksakt størrelse på Lånene per Overtakelse, og hvor kreditorene bekrefter at alle deres panteretter over Eiendommen, *[Aksjene]* og øvrige eiendeler som tilhører Selskapet[[32]](#footnote-32), vil slettes ved mottak av de beløp som fremgår av Restgjeldsoppgaven. | Selger | 5 dager før Overtakelse[[33]](#footnote-33) |  |
|  | Levere til Kjøper en oppdatert estimert kjøpesumsberegning som angitt i punkt 2.2 i avtalen, der Lånene og Estimert Kjøpesum er justert for beløpene i Restgjeldsoppgaven.[[34]](#footnote-34) | Selger | 5 dager før Overtakelse |  |
|  | Levere til Kjøper kopi av styreprotokoll som angitt i Bilag 2.[[35]](#footnote-35) [[36]](#footnote-36) | Selger/ Selskapet | Innen Overtakelse |  |

1. Handlinger ved Overtakelse

Forutsatt at betingelsene i punkt 4 i avtalen er oppfylt eller frafalt,[[37]](#footnote-37) partene har oppfylt sine forpliktelser etter punkt 1 i dette vedlegget og pantedokumentene til Långiveren er tinglyst (konferert), jf. punkt 1.2, skal partene gjennomføre oppgjøret i samsvar med bestemmelsene nedenfor ved Overtakelse:

|  | **Handling** | **Ansvarlig** | **Status** |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Levere til Selskapet en melding som angitt i Bilag 3 om at Aksjene er overtatt av Kjøper *[, og at Aksjene er pantsatt på første prioritet til Långiveren].* | Selger og Kjøper |  |
|  | Levere til Kjøper Selskapets originale aksjeeierbok som angitt i Bilag 4, der Kjøper er innført som eier av Aksjene. | Selger/ Selskapet |  |
|  | Levere til Långiveren en betalingsinstruks, som angitt i Bilag 5 om innfrielse av Lånene *[og Selgerlånet]* samt betaling av Estimert Kjøpesum. | Selger og Kjøper |  |
|  | Levere til Selger kopi av en generalforsamlingsprotokoll som angitt i Bilag 6 for endring av og ansvarsfrihet for styret. | Kjøper |  |
|  | *Levere til Kjøper alle fullmakter til å disponere over Selskapets bankkonti, herunder Selskapets tilgang til nettbank mv., og annen dokumentasjon som er nødvendig for at Selskapet ved Overtakelse kan sørge for at disposisjonsretten og tilgangen til Selskapets konti endres i samsvar med Kjøpers ønsker.[[38]](#footnote-38)* | Selger/ Selskapet |  |

1. Tidspunkt for kjøpers overtakelse av aksjene

Aksjene er overtatt av Kjøper idet Estimert Kjøpesum er disponibel på Selgers konto. Hvis Estimert Kjøpesum av en eller annen grunn ikke blir disponibel på Selgers konto, skal eventuell aksjeeierbok og melding om aksjeerverv som bekrefter at Kjøper har blitt eier av Aksjene, ikke anses utstedt.

1. Melding om Endring av styret mv. etter overtakelse

Kjøper skal så snart som mulig etter Overtakelse melde styreendringen i Selskapet til Foretaksregisteret.

\*\*\*

Bilag:

1. Aksjeeierbok for Selskapet ved signering av avtalen
2. Styreprotokoll for Selskapet
3. Melding om erverv av aksjene i Selskapet
4. Aksjeeierbok for Selskapet ved Overtakelse
5. Ugjenkallelig betalingsinstruks
6. Generalforsamlingsprotokoll for endring av styret mv.

Aksjeeierbok

for

[Selskapet]

**Org.nr. [org.nr. måls.]**

| Aksjeeiere i alfabetisk rekkefølge.  Foretaksnavn og adresse | Org.nr. | Aksjenr. | Antall aksjer | Heftelser/merknader | Innført dato |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| [Selger]  [Forretningsadresse] | [org.nr. Selger] | 1-[•]1) | [•] | 1) Aksjene er solgt til [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], iht. aksjekjøpsavtale datert [signeringsdato]. Avtalt overtakelse er [overtakelsesdato]. [Selger] kan ikke avhende eller pantsette aksjene eller rettigheter til aksjene. Denne heftelsen opphører å gjelde idet [Kjøper] har overtatt aksjene, eller det er klart at aksjene ikke skal overtas av [Kjøper] iht. aksjekjøpsavtalen.[[39]](#footnote-39) | 1) [signeringsdato] |

[Sted], [signeringsdato]

|  |
| --- |
| for [Selskapet] |
| [Selskapets repr.] |



Protkoll fra

styremøte

i

[Selskapet]

(**Selskapet**)

Den [•] ble det avholdt styremøte i Selskapets lokaler. [*Alternativt: Styrelederen fant det betryggende å avholde telefonstyremøte den [•]*.]

Følgende personer deltok: [•]. Styret var dermed fulltallig og beslutningsdyktig.

Det fremkom ingen innsigelser mot behandlingsmåten, innkallingen eller dagsordenen.

Styret behandlet spørsmålet om Selskapet skulle samtykke til at [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], (**Kjøper**) erverver alle aksjene i Selskapet.

Styret ga sitt samtykke til aksjeervervet og til at Kjøper innføres i Selskapets aksjeeierbok som eier av samtlige aksjer i Selskapet hvis og når Kjøper har overtatt aksjene iht. kjøpekontrakten med selger hvor også Selskapet er part. Styret godkjente inngåelsen av denne kjøpekontrakt og tilhørende oppgjørsavtale og bekreftet at [Selskapets repr.] har fullmakt til å inngå og signere disse avtalene på vegne av Selskapet samt oppdatere og signere aksjeeierboken for Selskapet.

Videre godkjente styret at Selskapets eiendom blir pantsatt til fordel for Kjøpers långiver på de vilkår som følger av oppgjørsavtalen. Styret noterte at denne panteretten er tom frem til Kjøpers lån blir utbetalt ved Kjøpers overtakelse av aksjene, og at Kjøper i oppgjørsavtalen har påtatt seg å sørge for at denne panteretten bare kan gjøres gjeldende så langt gjeldende rett tillater det.

Styrets medlemmer påtok seg å stille sine styreverv til disposisjon og fratre fra det tidspunkt generalforsamlingen i Selskapet måtte beslutte det.

Styrets medlemmer erklærte at de har ingen utestående krav mot Selskapet utover det som fremgår av estimert balanse, som er laget iht. kjøpekontrakten med Kjøper.

\*\*\*

Alle vedtak var enstemmige. Andre saker forelå ikke til behandling.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |
|  |



Til styret i [Selskapet], org.nr. [org.nr. måls.]

Melding om aksjeerverv [og pantsettelse]

Vi gir herved melding om at [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], iht. kjøpekontrakt datert [signeringsdato] har ervervet alle aksjene i [Selskapet].

*[Det gis samtidig melding om at disse aksjene er pantsatt på første prioritet til [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank].]*

Vi krever at [Kjøper] straks innføres i aksjeeierboken til [Selskapet] som eier av alle aksjene [, *og at [Kjøpers bank] innføres som panthaver*].

[Sted], [overtakelsesdato]

|  |
| --- |
| for [Kjøper] |
| [Kjøpers repr.] |

\*\*\*

Vi bekrefter herved at [Kjøper] har ervervet alle aksjene i [Selskapet] iht. kjøpekontrakt datert [signeringsdato].[[40]](#footnote-40)

[Sted], [overtakelsesdato]

|  |
| --- |
| for [Selger] |
| [Selgers repr.] |



Aksjeeierbok

for

[Selskapet]

**Org.nr. [org.nr. måls.]**

| Aksjeeiere i alfabetisk rekkefølge.  Foretaksnavn og adresse | Org.nr. | Aksjenr. | Antall aksjer | Heftelser/merknader | Innført dato |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| [Kjøper]  [Forretningsadresse] | [org.nr. Kjøper] | 1-[•]1) | [•] | 1) Aksjene er pantsatt til [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank], med adresse [•]. | 1) [overtakelsesdato] |

[Sted], [overtakelsesdato]

|  |
| --- |
| for [Selskapet] |
| [Selskapets repr.] |



Ugjenkallelig betalingsinstruks i forbindelse med kjøp av [selskapet]

[Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], gir herved [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank], ugjenkallelig instruks om straks å foreta følgende utbetalinger med swift:

|  | **Mottaker:** | **Kontonummer:** | **Melding til mottaker:** | **Beløp i NOK:** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | [•] | [•] | Innfrielse av lån nr. [•] og [påløpte renter, samt overkurs] | [•] |
|  | [Megler],  org.nr. [org.nr. Megler] | [•] | Honorar | [•] |
|  | [Selger],  org.nr. [org.nr. Selger] | [•] | Vederlag for salg av aksjer | [•] |
|  | Totalt: |  |  | [•] |

Vennligst bekreft så fort som mulig per epost til

[•]

v/[•]

Epost: [•]

at betalingene i pkt. 1-[•] ovenfor er ugjenkallelig iverksatt med swift.

Med vennlig hilsen

|  |
| --- |
| for [Kjøper] |
| [Kjøpers repr.] |

Vi bekrefter herved at betalingsinstruksen så vidt vi kjenner til, er korrekt.

Med vennlig hilsen

|  |
| --- |
| for [Selger] |
| [Selgers repr.] |



Protokoll

for

ekstraordinær generalforsamling

i

[selskapet]

Den [overtakelsesdato] ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i [Selskapet], org.nr. [org.nr. måls.], i selskapets lokaler.

Selskapets aksjeeier, [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper] [, som tidligere samme dag hadde ervervet samtlige aksjer i selskapet,] var representert ved [Kjøpers repr.] [som fremviste skriftlig og datert fullmakt].[[41]](#footnote-41)

Til behandling forelå følgende:

* 1. Valg av møteleder og person til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

[Kjøpers repr.] ble valgt til møteleder. [medundertegner] ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

* 1. Godkjennelse av innkallingen og dagsordenen

Innkallingen og dagsordenen ble godkjent. Selskapets eneste aksjeeier samtykket i at generalforsamlingen ble holdt uten vedtak fra styret, jf. aksjeloven § 5-6 (3), og at verken styrets leder, daglig leder eller en stedfortreder for dem var til stede, jf. aksjeloven § 5-4 (1) tredje setning.[[42]](#footnote-42)

* 1. Beslutning om ansvarsfrihet

Generalforsamlingen vedtok å frita alle nåværende og tidligere styremedlemmer for ethvert ansvar i tilknytning til deres verv som styremedlemmer i selskapet. Ansvarsfriheten gjelder i så vid utstrekning som gjeldende rett tillater det.

* 1. Endring av styret

Generalforsamlingen traff følgende vedtak:

*”[●] skal fratre som styremedlemmer i selskapet med umiddelbar virkning. [●] (styreleder), [●] og [●] skal heretter utgjøre selskapets styre.”*

* 1. Endring av revisor

Generalforsamlingen traff følgende vedtak:

*”[●] skal fratre som revisor med umiddelbar virkning. [●], org.nr. [●], er heretter selskapets revisor.”*

* 1. Endring av vedtektene

Generalforsamlingen vedtok at selskapets vedtekter heretter skal lyde:

*§ 1*

*Foretaksnavn*

Selskapets foretaksnavn er [selskapet].

*§ 2*

*Forretningskommune*

Selskapet har sitt forretningskontor i [●].

Hvis styret bestemmer det, kan generalforsamlingen avholdes i [●].

*§ 3*

*Selskapets virksomhet*

Selskapets virksomhet er [å investere i fast eiendom eller selskaper som eier fast eiendom, og alt som dermed står i forbindelse.]

*§ 4*

*Aksjekapitalen*

Aksjekapitalen er NOK [●] fordelt på [●] aksjer hver pålydende NOK [●].

*§ 5*

*Samtykke til aksjeerverv. Forkjøpsrett*

Erverv av aksjer er ikke betinget av samtykke fra selskapet. Aksjeeierne har ikke forkjøpsrett iht. aksjeloven.[[43]](#footnote-43)

*§ 6*

*Signatur[[44]](#footnote-44)*

Selskapets foretaksnavn tegnes av styreleder alene eller to styremedlemmer i fellesskap.

\* \* \*

Flere saker forelå ikke til behandling, og generalforsamlingen ble hevet.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[Kjøpers repr.][[45]](#footnote-45) [medundertegner]

Fullmakt og samtykke

[Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], gir herved [Kjøpers repr.] fullmakt til på våre vegne å møte og stemme for våre aksjer i [selskapet] ved den neste ekstraordinære generalforsamlingen i selskapet som skal behandle endring av styret, revisor og vedtekter.

Undertegnede samtykker herved til:

* + - 1. at generalforsamlingen blir avholdt uten forutgående styrebeslutning om innkalling, jf. aksjeloven § 5-6 (3);
      2. at verken styrets leder, daglig leder eller en stedfortreder for dem er til stede på generalforsamlingen, jf. aksjeloven § 5-4 (1) tredje setning; og
      3. at sakene på generalforsamlingen blir behandlet etter aksjeloven § 5-7 uten å følge kravene i aksjeloven § 5-8 til § 5-16.

[sted], \_\_\_\_\_\_\_\_

For [Kjøper]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. **Viktig informasjon om kryssreferanser**

   Dersom nye avsnitt skal tilføyes, skal dette alltid gjøres ved å plassere markøren på slutten av foregående avsnitt før «Enter» trykkes. Punktet det ev. er satt referanse til, vil da forskyves. Ved kryssreferanser er det alltid satt referanse til punktet, ikke teksten.

   Dersom et punkt det er satt kryssreferanse til, slettes, vises meldingen

   Feil! Fant ikke referansekilden. Dersom eksisterende tekst i et punkt skal erstattes med ny tekst, må ny tekst tilføyes (i samme punkt) før aktuell tekst slettes. Hvis ikke vil referansen bli fjernet.

   Ved bruk av “Spor endringer” vil all form for nummerering (i avsnitt og fotnoter) kunne vises uriktig inntil “alle endringer er godtatt”.

   Merk at ”søk og erstatt”-funksjonen kan benyttes til å erstatte [Selger], [org.nr. Selger], [Selskapet], [org.nr. måls.], [Kjøper], [org.nr. Kjøper], [signeringsdato], [Megler], [org.nr. megler], [Kjøpers bank], [org.nr. Kjøpers bank], [overtakelsesdato], [Selgers repr.], [Kjøpers repr.], [Selskapets repr.] og [medundertegner] med korrekt betegnelse gjennom hele dokumentet.

   Alle kryssreferanser bør oppdateres etter “alle endringer er godtatt”. Dette gjøres på følgende måte:

   1. Markør plassert i teksten

   a) Trykk Ctrl + A (all tekst merkes)

   b) Trykk F9 (alle kryssreferanser oppdateres)

   2. Markør plassert i feltet med fotnoter

   a) Utfør punktene a) og b) ovenfor [↑](#footnote-ref-1)
2. Hvis Selskapet har datterselskaper, bør man tilføye følgende avsnitt: «*Selskapet eier samtlige aksjer i [●], org.nr. [●], og [●], org.nr. [●], som i fellesskap med Selskapet omtales som* ***Konsernet****.*» Dernest bør *Selskapet* erstattes med *Konsernet* der det er nødvendig eller hensiktsmessig i avtalen. [↑](#footnote-ref-2)
3. Har et hjemmelsselskap grunnbokshjemmelen til Eiendommen, og dette er eid av Selskapet, kan man skrive: «*Selskapet eier også samtlige aksjer i [●] AS, org.nr. [●], (****Hjemmelsselskapet****), som er registrert i grunnboken som hjemmelshaver til Eiendommen*.» [↑](#footnote-ref-3)
4. Andre eiendeler som det skal betales for, herunder eventuelle utløste justeringsrettigheter for mva., må angis her. [↑](#footnote-ref-4)
5. Prosentsatsen avhenger blant annet av størrelsen på det fremførbare underskuddet. [↑](#footnote-ref-5)
6. I praksis gjøres det ikke tillegg eller fradrag i kjøpesummen for midlertidige forskjeller i balansen. Hvis Selskapet har tap på G/T-konto, kan man innta en ny bokstav (d) som lyder: «*NOK [●], som utgjør et omforent, fast vederlag for utsatt skattefordel som består av tap på G/T-konto.»* Hvis Selger skal ha betalt for retten til å fremføre rentekostnader som har blitt avskåret i henhold til rentebegrensningsregelen, må det særskilt avtales her. [↑](#footnote-ref-6)
7. Hvis Selskapet har gevinst på G/T-konto, kan man innta en ny bokstav (e) som lyder: «*NOK [●], som utgjør et omforent, fast fradrag for utsatt skatt som består av gevinst på G/T-konto.*» [↑](#footnote-ref-7)
8. Ønsker man en kontroll med avskrivningsgrunnlaget per overtakelse, kan man i stedet innta følgende formel for beregningen av fradraget: «*[●] % av differansen mellom i) NOK [●], som svarer til Eiendomsverdien etter fradrag for antatt markedsverdi på tomten, og ii) Eiendommens skattemessige avskrivningsgrunnlag per Overtakelse (inkludert beregnede avskrivninger frem til og med dagen for Overtakelse).»* [↑](#footnote-ref-8)
9. Teksten i rødt må strykes eller justeres hvis Selskapets banklån ikke skal innfris. [↑](#footnote-ref-9)
10. Har Selger inngått swap-avtaler i tilknytning til Lånene, bør Selger undersøke om det er praktisk mulig å innhente restgjeldsoppgaver fem dager før Overtakelse. [↑](#footnote-ref-10)
11. Hvis Selger har ytet lån til Selskapet som skal innfris ved Overtakelse, kan følgende tekst tilføyes: «*Dessuten skal Kjøper på vegne av Selskapet samtidig innfri Selskapets gjeld til Selger (****Selgerlånet****) som er på [●] inklusive opptjente renter per Overtakelse.*» [↑](#footnote-ref-11)
12. Hvis Selskapet ikke har revisor eller det av andre grunner ikke er ønskelig at en revisor gjennomfører kontrollen, kan man stryke punktet eller skrive: «*En bekreftelse fra [navn på Selskapets regnskapsfører] om at han har foretatt en forenklet kontroll av Revidert Balanse, og*». [↑](#footnote-ref-12)
13. Hvis det er ønskelig at revisor gjør en grundigere kontroll av Revidert Balanse, kan man skrive: «*En bekreftelse fra revisor om at Revidert Balanse er utarbeidet og revidert etter reglene for årsregnskap,*» [↑](#footnote-ref-13)
14. Her må det vurderes om Kjøper trenger en lengre frist. [↑](#footnote-ref-14)
15. NB: Hvis gjennomføringen av aksjesalget er betinget av forhold utenfor partenes kontroll og det er usikkert når betingelsene vil oppfylles, bør man heller skrive at: «*Overtakelse skal skje [●] bankdager etter at alle betingelsene i punkt 4.1 og 4.2 er oppfylt eller frafalt*». Dessuten bør man tilføye et nytt punkt 4.5 med overskrift «*Frist for gjennomføring av avtalen»: Hvis betingelsene for gjennomføring av denne avtalen ikke er oppfylt eller frafalt innen [●], kan både Selger og Kjøper ved skriftlig melding til den annen part si opp denne avtalen. Hvis en betingelse ikke er oppfylt som følge av en parts brudd på avtalen, kan den misligholdende part ikke si opp avtalen.*» Endelig bør punkt 2.2 tredje avsnitt endres til å lyde: «*Senest [fem dager] før Overtakelse skal Selger fremlegge restgjeldsoppgaver fra Selskapets bank(er) som viser den eksakte størrelsen på Lånene per Overtakelse (inklusive eventuell over- og underkurs og alle innfrielseskostnader). Samtidig skal Selger fremlegge en oppdatert beregning av Estimert Kjøpesum der Lånene og alle de øvrige postene er innført med oppdaterte beløp*.» [↑](#footnote-ref-15)
16. Hvis Selger ønsker at Selskapet endrer foretaksnavn, f.eks. fordi Selskapets foretaksnavn inngår i Selgers navn, kan følgende regulering inntas: «*Kjøper skal senest 1 måned etter Overtakelse endre Selskapets foretaksnavn, slik at benevnelsen ”[●]” ikke lenger inngår. Verken Kjøper eller Selskapet kan etter Overtakelse benytte benevnelsen ”[●]” i markedsføring eller på annen måte.*» [↑](#footnote-ref-16)
17. Kjøpers erverv av Aksjene er underlagt meldeplikt etter konkurranseloven § 18 hvis samlet norsk omsetning for Selskapet (inkludert datterselskaper og andre selskaper som helt eller delvis kontrolleres direkte eller indirekte av Selskapet) og Kjøper (inkludert alle selskapene i Kjøpers konsern, samt øvrige selskaper som helt eller delvis kontrolleres av Kjøpers konsern) overstiger NOK 1 milliard, og individuell norsk omsetning for hver av Selskapet og Kjøper (inkludert de nevnte selskapene) overstiger NOK 100 millioner. Hvis transaksjonen er meldepliktig og Selger skal ha risikoen for at Konkurransetilsynet godkjenner transaksjonen, kan følgende betingelse inntas her: «*Kjøpers erverv av Aksjene har blitt klarert av Konkurransetilsynet ved at tilsynet har gitt underretning om at tilsynets behandling av transaksjonen er avsluttet, eller at tilsynet ikke har gitt varsel om videre behandling av transaksjonen innen de fristene som konkurranseloven oppstiller.*»

    Er transaksjonen meldepliktig, og Kjøper skal ha risikoen for at tilsynet godkjenner transaksjonen, kan følgende tekst tas inn under et nytt punkt med overskriften «*Melding til Konkurransetilsynet*»: «*Kjøpers erverv av Aksjene er underlagt meldeplikt etter konkurranseloven § 18. Kjøper skal sende melding om transaksjonen til Konkurransetilsynet senest tre dager etter at denne avtalen er signert. Dessuten skal Overtakelse (om nødvendig) utsettes til dagen som faller én uke etter at gjennomføringsforbudet i konkurranseloven § 19 første ledd opphører. Partene kan ikke gjøre krav gjeldende mot hverandre som følge av en slik utsettelse.*

    *For øvrig har Kjøper risikoen for at tilsynet nedlegger forbud mot Kjøpers erverv av Aksjene eller stiller vilkår for ervervet. Kjøper skal uansett betale Estimert Kjøpesum på det tidligste tidspunktet av i) én uke etter at gjennomføringsforbudet i konkurranseloven § 19 første ledd opphører, eller ii) [●] uker etter signering av denne avtalen. Hvis tilsynet nedlegger et forbud, har Kjøper rett til å selge Aksjene til tredjemann.»* [↑](#footnote-ref-17)
18. Merk at et salg av samtlige aksjer i et selskap som eier en eiendom som er påheftet en forkjøpsrett eller annen løsningsrett, vil utløse løsningsretten til eiendommen, med mindre noe annet følger av stiftelsesgrunnlaget for løsningsretten, jf. lov om løysingsrettar 1994/64 § 11 og § 3. [↑](#footnote-ref-18)
19. Den bestemmelsen kan komme til anvendelse ved antesipert mislighold av Kjøpers forpliktelse til å betale kjøpesummen, f.eks. fordi Kjøper har innstilt sine betalinger, eller fordi det inntrer en vesentlig forsinkelse som følge av at Kjøper forsømmer å sende konkurransemelding til avtalt tid, se note 17. [↑](#footnote-ref-19)
20. Før avtale inngås, vil Selger regelmessig gi Kjøper omfattende informasjon og svare på en rekke spørsmål om Selskapet og Eiendommen. Selger har etter kjøpsloven § 19 (1) bokstav a et meget strengt, objektivt ansvar der Selger hefter for enhver uriktig opplysning som kan ha påvirket avtalevilkårene, selv om Selger verken skjønte eller burde skjønt at opplysningen var uriktig. For å redusere risikoen for ansvar her bør Selger når han gir Kjøper dokumenter eller svarer på spørsmål, presisere at all den informasjonen som han gir Kjøper, så langt Selger kjenner til, er riktig og ta forbehold om feil i leietakeroversikter, mv. Dessuten vil en forsiktig Selger gjerne kreve at det objektive ansvaret for uriktige opplysninger gjøres betinget av skyld på samme måte som ansvaret for manglende opplysninger i kjøpsloven § 19 (1) bokstav b er det. I så fall tilføyer man følgende setning her: «*For at det skal foreligge en mangel etter kjøpsloven § 19 (1) bokstav a, er det likevel et vilkår at Selger måtte kjenne til at opplysningen som Selger har gitt, var uriktig da denne avtalen ble signert*.» [↑](#footnote-ref-20)
21. For ytterligere å begrense kretsen av personer som Selger hefter for, kan man erstatte dette avsnittet med følgende avsnitt: «*Ved anvendelsen av § 19 (1) bokstav a og b hefter Selger bare for uriktige eller manglende opplysninger gitt av følgende personer (i fellesskap* ***Nøkkelpersonene****): Medlemmer av styret og daglig leder i Selger og Selskapet, samt [●],[●]]. Selger hefter uansett ikke for opplysninge*r som er utarbeidet av andre enn Selger, selv om Nøkkelpersonene har gjort opplysningene tilgjengelig for Kjøper, med mindre Nøkkelpersonene selv kjenner til at opplysningene er uriktige*. Der det i punkt 7 er referert til det Selger kjenner til, siktes det utelukkende til det Nøkkelpersonene kjenner til.*» [↑](#footnote-ref-21)
22. Her bekrefter Selger at Selskapet er et eiendomsselskap som definert i forskrift 2007/1336 som gjør unntak fra aksjeloven § 8-10. Merk at et selskap som driver utvikling av eiendom, som hovedregel faller utenfor denne definisjonen av eiendomsselskap (som utelukkende kan forestå «*drift*» av eiendommen, der riktignok «*en viss videreutvikling av eiendommen nok må aksepteres*»), se nærmere Rt. 2013 s. 1601, særlig avsnitt 46 flg. [↑](#footnote-ref-22)
23. Har et hjemmelsselskap grunnbokshjemmelen, kan man her tilføye: «*Garantiene i bokstav (a), (b), (c), (e) og (j) gjelder tilsvarende for Hjemmelsselskapet og aksjene i Hjemmelsselskapet. I tillegg opplyses at Hjemmelsselskapets balanse per Overtakelse ikke vil inneholde andre eiendeler eller gjeld enn ca. NOK [●] på Hjemmelsselskapets konto i norsk bank.»* Samtidig stryker man det følgende i bokstav (h): *«og er hjemmelshaver til denne.»* [↑](#footnote-ref-23)
24. Hvis Kjøper skal utføre en due diligence etter signering av avtalen, jf. punkt 4.1(c), tilføyer man her: «… *eller noe som Kjøper ble kjent med i forbindelse med gjennomføringen av Kjøpers due diligence av Selskapet og Eiendommen, jf. punkt 4.1(c).*» [↑](#footnote-ref-24)
25. I praksis er dette beløpet gjerne 0,1 % av Eiendomsverdien, dog ikke lavere enn NOK 50 000 eller høyere enn NOK 1 million. [↑](#footnote-ref-25)
26. Beløpsterskelen her settes ofte til 1 % av Eiendomsverdien, men er sjelden lavere enn NOK 500 000 eller høyere enn NOK 3 millioner. [↑](#footnote-ref-26)
27. Det må særskilt vurderes om denne ansvarsbegrensning passer i den enkelte transaksjon. [↑](#footnote-ref-27)
28. Hvis Overtakelse skjer før Kjøper har betalt hele kjøpesummen, kan følgende tilføyes: «*Selger tar forbehold om at Selgers hevingsrett står ved lag i de tilfeller som er regulert i kjøpsloven § 54 (4). Som sikkerhet for Selgers krav mot Kjøper som springer ut av denne avtalen, skal Kjøper ved Overtakelse pantsette Aksjene på første prioritet til fordel for Selger. Denne panteretten skal slettes idet Kjøper har gjort opp Revidert Kjøpesum.*» Videre bør denne pantsettelsen reguleres i oppgjørsavtalen med vedlegg. [↑](#footnote-ref-28)
29. Hvis det er ønskelig med voldgift, kan man skrive:

    «Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, skal avgjøres ved voldgift i henhold til lov om voldgift av 14. mai 2004. Voldgiftsretten skal bestå av tre medlemmer hvorav partene skal oppnevne hver sin voldgiftsdommer. Disse skal oppnevne den tredje voldgiftsdommer som skal være voldgiftsrettens leder. Voldgiftsrettens leder skal være norsk jurist. I mangel av enighet om den tredje voldgiftsdommer, skal vedkommende oppnevnes av sorenskriveren i Oslo tingrett.

    Voldgiftsforhandlingene skal holdes i [●], og voldgiftsspråket skal være norsk.

    Voldgiftssaken skal anses innledet når den ene parten sender sin begjæring til den annen part om at tvisten skal avgjøres ved voldgift. Voldgiftsbehandlingen og voldgiftsrettens avgjørelse skal være underlagt taushetsplikt, og straks voldgiftssak er innledet, er partene forpliktet til å inngå separat avtale som bekrefter dette.

    Kretsen av kompetente domstoler i henhold til alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.» [↑](#footnote-ref-29)
30. Punkt 1.2 og punkt 1.3 kan strykes dersom det ikke skal etableres pant til fordel for Kjøpers bank forut for Overtakelse. Panterett for Kjøpers oppkjøpsfinansiering **kan bare etableres hvis i) saksbehandlingsreglene i § 8-10 følges, ii) vilkårene for fritak fra aksjeloven § 8-10 er oppfylt i henhold til tilhørende forskrift, eller iii) dispensasjonsvedtak er gitt etter særskilt søknad**. [↑](#footnote-ref-30)
31. Fristene her må tilpasses den tid man har til rådighet mellom avtalesignering og overtakelse, og ta hensyn til tiden det tar å få pantedokumentene konferert. [↑](#footnote-ref-31)
32. Her må det avklares om Selskapet har stilt pant eller garantier til andre enn kreditorene under Lånene. Har Selskapet gjort det, kan man her tilføye et nytt punkt 1.5: «*Levere til Kjøper en bekreftelse om at [angi navn på panthaver]s panterett over Eiendommen vil slettes etter at [angi navn på panthaver] har mottatt NOK [•] av Estimert Kjøpesum ved Overtakelse, og om at Selskapet med virkning fra Overtakelse er fritatt for enhver forpliktelse under garantiavtalen datert [•] som Selskapet har gitt til [angi navn på panthaver].»* [↑](#footnote-ref-32)
33. Har Selger inngått swap-avtaler i tilknytning til Lånene, bør Selger undersøke om det er praktisk mulig å innhente restgjeldsoppgaver fem dager før Overtakelse. [↑](#footnote-ref-33)
34. Teksten her forutsetter at kjøpesumsberegningen skal oppdateres før Overtakelse basert på restgjeldsoppgaver som vil bli innhentet senere. [↑](#footnote-ref-34)
35. Hvis erverv av aksjer i Selskapet ikke er betinget av samtykke, kan dette punktet erstattes med følgende punkt: «*Levere til Kjøper en erklæring fra hver av styremedlemmene i Selskapet om at de ikke har utestående krav mot Selskapet utover det som fremgår av Estimert Balanse.*» For selskaper som er stiftet etter 1. januar 1999, er erverv av aksjer i et selskap betinget av samtykke fra selskapet med mindre det er fastsatt i vedtektene at samtykke ikke kreves (jf. aksjeloven § 4-15 (2)). For selskaper som er stiftet før 1. januar 1999, er erverv av aksjer i et selskap betinget av samtykke fra selskapet bare for så vidt selskapets vedtekter inneholder bestemmelser om at overdragelse eller annet eierskifte er betinget av samtykke fra selskapet (jf. aksjeloven § 21-2 nr. 25). [↑](#footnote-ref-35)
36. Utover å tinglyse en panterett til Kjøpers långiver og innhente restgjeldsoppgaver (jf. punkt 1.3 og 1.4) har det sittende styret i Selskapet ingen plikt til å inngå avtaler om refinansiering av Selskapets gjeld ved Overtakelse eller yte annen bistand til Kjøpers finansiering. Interessene til Kjøpers långiver kan ivaretas ved at Kjøper påtar seg overfor långiveren å endre styret ved Overtakelse og sørge for at Selskapet samtidig tiltrer de nødvendige låneavtaler mv. Hvis det sittende styret i Selskapet skal medvirke til Kjøpers finansiering, bør det forsikre seg om at Selskapet overholder kravene i aksjeloven (herunder finansieringsforbudet i aksjeloven § 8-10 og krav til armlengdes vederlag mv.) og ikke gi Kjøper en blanco-fullmakt til å inngå avtaler på Selskapets vegne. Er det ønskelig med en slik bestemmelse, kan man tilføye følgende punkter i oppgjørsavtalen:

    |  |  |  |  |  |
    | --- | --- | --- | --- | --- |
    | 1.7 | Levere til Selger de avtaler og dokumenter som Långiveren ber om at Selskapet inngår for å finansiere Estimert Kjøpesum og/eller Selskapets gjeld per Overtakelse, og godtgjøre at inngåelsen av disse avtaler eller dokumenter ikke strider mot gjeldende rett. | Kjøper | 8 dager før Overtakelse |  |
    | 1.8 | Forutsatt at Kjøper har oppfylt sine plikter etter 1.7, sørge for at avtalene og dokumentene som Selger har mottatt, blir signert av kompetent person hos Selskapet og levere disse til Kjøper. | Selger/ Selskapet | 5 dager før Overtakelse |  |

    [↑](#footnote-ref-36)
37. Stryk følgende hvis avtalen ikke oppstiller betingelser for gjennomføring: «*betingelsene i punkt 4 i avtalen er oppfylt eller frafalt og*». [↑](#footnote-ref-37)
38. Dette punktet kan om ønskelig strykes for å forenkle oppgjøret. [↑](#footnote-ref-38)
39. Eventuelle eksisterende heftelser over aksjene må angis på foranstående prioritet her. [↑](#footnote-ref-39)
40. Bakgrunnen for dette punktet er at Kjøper skal godtgjøre sitt erverv, jf. aksjeloven § 4-2 (1), og dette gjøres her ved at Selger bekrefter at eierskiftet har skjedd. [↑](#footnote-ref-40)
41. Det er her lagt opp til at generalforsamlingen avholdes som et møte etter aksjelovens alminnelige regler (se dog punkt 2 i protokollen). Etter de forenklede reglene i aksjeloven § 5-7 kan generalforsamlingen avholdes "*på en egnet måte*" uten fysisk møte, f.eks. ved sirkulasjon av utkast til protokoll eller som et telefonmøte. Paragraf 5-7 krever at protokollen signeres av styrets leder før endringen av styret, men er neppe til hinder for at styret utpeker en annen person til å forestå avholdelse av generalforsamlingen og undertegne protokollen så fremt styrets leder har forfall og det ikke er en varaleder. Hvis generalforsamlingen skal avholdes etter reglene i § 5-7, stryker man sak 1 og 2 nedenfor og skriver: «*Sakene nedenfor ble behandlet etter aksjeloven § 5-7 uten forutgående styrebeslutning om innkalling, jf. aksjeloven § 5-6 (3). Styrets medlemmer, daglig leder og revisor var gitt mulighet til å uttale seg om sakene, men ingen av disse hadde noen kommentarer eller innvendinger*.» [↑](#footnote-ref-41)
42. Det er ikke nødvendig å fravike § 5-4 hvis saksbehandlingsreglene i § 5-7 følges siden § 5-4 bare gjelder generalforsamlinger som avholdes som møte. [↑](#footnote-ref-42)
43. Det må særskilt vurderes om erverv av aksjer skal være betinget av samtykke og/eller forkjøpsrett. Har selskapet bare én aksjeeier, er det som regel ingen grunn til at aksjelovens bestemmelser om styresamtykke og forkjøpsrett skal gjelde. [↑](#footnote-ref-43)
44. Det er ikke nødvendig med en signaturbestemmelse i vedtektene. I mangel av en slik vedtektsbestemmelse avgjør styret hvem som signerer for selskapet, jf. aksjeloven § 6-31. [↑](#footnote-ref-44)
45. Hvis saksbehandlingsreglene i § 5-7 følges, skal protokollen undertegnes av styrets leder (før eventuelle endringer i styret). [↑](#footnote-ref-45)