

AVTALE OM KJØP AV AKSJENE I

(...) AS

(org. nr. (...))

Definisjoner

Aksjene	Aksjene som selges i Selskapet
Avtalen	Nærværende avtale med Vedlegg
Eiendommen	Eiendommen eid av Selskapet med adresse (...) i (...) kommune med gnr. (...) og bnr. (...).
Eiendomsverdien	Fastsatt verdi på eiendommen i forbindelse med beregning av Foreløpig og Endelig Kjøpesum
Endelig Kjøpesum	Det endelig beregnede vederlaget Kjøper skal betale til Selger for Aksjene i henhold til Avtalen
Foreløpig Balanse	Den foreløpig beregnede balanse for Selskapet inntatt i Vedlegg (...)
Foreløpig Kjøpesum	Det foreløpige beregnede vederlaget Kjøper skal betale til Selger for Aksjene i henhold til Avtalen
Kjøper	(...), (org nr. (...)), (adresse), (poststed, nummer)
Leiekontraktene	Leiekontraktene som regulerer eksisterende leieforhold i Eiendommen [Eventuelt: inntatt i Vedlegg (...)].
Oppgjørsansvarlig	(...), (org nr. (...)), (adresse), (poststed, nummer)
Oppgjørsinstruksen	Avtale mellom Partene og Oppgjørsansvarlig om gjennomføring av oppgjør i henhold til Avtalen, inntatt som Vedlegg (...).
Overtakelsestidspunktet	Det tidspunkt som er angitt i Avtalens punkt 4
Part	Kjøper eller Selger hver for seg
Partene	Kjøper og Selger i fellesskap
Prospektet	Selgers salgsprospekt inntatt som Vedlegg (...)
Revidert Balanse	Den reviderte balanse for Selskapet som skal utarbeides i henhold til Avtalen
Selger	(...), (org nr. (...)), (adresse), (poststed, nummer)
Selskapet	(...), (org nr. (...)), (adresse), (poststed, nummer)
Sikringsobligasjonen	Pantedokument i Eiendommen pålydende et beløp stort NOK (...)

Tomteverdi	Fastsatt verdi på tomt
Transaksjonen	Kjøpers erverv av Aksjene fra Selger.
Vedlegg	De dokumenter som inngår som en integrert del av Avtalen, omtalt i denne Avtalen og nummerert henholdsvis som Vedlegg (...) - (...)
Verdi Tekniske Installasjoner	Fastsatt verdi på eiendommens faste tekniske installasjoner

Denne Avtalen er inngått den [(dato/måned) (årstall)] mellom:

- (i) Eierne av (...) % av aksjene i Selskapet slik disse fremgår av Vedlegg (...) til Avtalen ("Selger"),
- og
- (ii) (...), (org nr. (...)), (adresse), (poststed, nummer) ("Kjøper").

1 Salgsobjektet

1.1 Gjenstand for overdragelse

Gjenstand for salg er samtlige aksjer i Selskapet ("Aksjene"), som igjen eier Eiendommen. [Eventuelt: Selgers prosentvise eierandel av Selskapet fremgår av Vedlegg (...).]

1.1.1 Eiendommen

Selskapets vesentlige aktivum er Eiendommen, med påstående bygning og utomhusareal.

Dokumentasjon over Eiendommen, herunder prospekt, arealbekreftelse samt grunnboksutskrift som angir servitutter tinglyst på Eiendommen følger som Vedlegg (...). Tilstandsrapport over Eiendommen følger som Vedlegg (...).

1.1.2 Tilbehør

Med Eiendommen følger de gjenstander som befinner seg på Eiendommen på Overtakelsestidspunktet og som etter preseptorisk lov og forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med Eiendommen.

Ved vurderingen av om en gjenstand skal følge med Eiendommen skal avhendingsloven §§ 3-4 og 3-5 gis analogisk anvendelse på gjenstander som ikke omfattes av denne bestemmelsens første ledd og som Selskapet er juridisk eier av på Overtakelsestidspunktet.

1.1.3 Areal

Eiendommens bygningsmessige bruttoareal fremgår av Vedlegg (...) beregnet etter bestemmelsene i NS 3940. [Eventuelt: Kjøper kan ikke fremme krav mot Selger som følge av arealavvik.] [Alternativt: Kjøper kan ikke fremme krav mot Selger som følge av arealavvik med mindre arealavviket utgjør mer enn (...) %].

1.1.4 Leiekontraktene

Oversikt over den årlige leie pr. Overtakelsestidspunktet [**Alternativt:** og Leiekontraktene] er vedlagt som Vedlegg (...) til Avtalen. Leiekontraktene forutsettes videreført uforandret frem til Overtakelsestidspunktet.

2 Kjøpesum og omkostninger

2.1 Eiendomsverdien

Partene er enige om at Eiendommen, ved beregningen av Foreløpig og Endelig Kjøpesum, skal verdsettes til NOK (...) ("**Eiendomsverdien**"). I Eiendomsverdien er Partene enige om at verdien av tomten utgjør NOK (...) ("**Tomteverdien**") og at verdien av faste tekniske installasjoner utgjør NOK (...) ("**Verdi Tekniske Installasjoner**").

2.2 Kjøpesummen

På Overtakelsestidspunktet skal Kjøper betale en foreløpig kjøpesum ("**Foreløpig Kjøpesum**") som er fastsatt på basis av en foreløpig balanse for Selskapet per Overtakelsestidspunktet ("**Foreløpig Balanse**"), vedlagt som Vedlegg (...), hvor også beregning av Foreløpig Kjøpesum er inntatt.

Det skal også utarbeides en revidert balanse ("**Revidert Balanse**") per Overtakelsestidspunktet. Denne skal danne grunnlag for beregning av endelig kjøpesum ("**Endelig Kjøpesum**") i henhold til avtalens punkt 2.2.3.

2.2.1 Beregning

Kjøpesum beregnes med utgangspunkt i Eiendomsverdien. I Eiendomsverdien skal det gjøres tillegg for følgende poster:

1. alle aktiva i Selskapets balanse, med unntak av Eiendommen selv og utsatt skattefordel knyttet til Eiendommen,
2. fremførbart underskudd, fastsatt til (...) % av akkumulert underskudd i Selskapet slik det fremkommer i Selskapets selvangivelse per (...),
3. beløp fastsatt til NOK (...) på bakgrunn av utsatt skattefordel på negativ gevinst-/tapkonto, og andre negative midlertidige forskjeller som ikke er knyttet til Eiendommen,

og fradrag for følgende poster:

4. gjeld i Selskapets balanse, med unntak av utsatt skatt tilknyttet til Eiendommen,
5. beløp fastsatt til NOK (...) på bakgrunn av utsatt skatt på positiv gevinst-/tapkonto, og andre positive midlertidige forskjeller som ikke er knyttet til Eiendommen,
6. (...) % av forskjellen mellom Eiendomsverdien, med fradrag for Tomteverdi og Verdi Tekniske Installasjoner, og skattemessig verdi av Eiendommen på Overtakelsestidspunktet i henhold til saldogruppe h eller i.
7. (...) % av forskjellen mellom Verdi Tekniske Installasjoner og skattemessig verdi av disse på Overtakelsestidspunktet i henhold til saldogruppe j.

Alle tillegg og fradrag skal beregnes krone for krone.

2.2.2 Foreløpig Balanse og Foreløpig Kjøpesum

Foreløpig Balanse skal utarbeides basert på god regnskapsskikk konsekvent anvendt, og forventet resultat etter skatt fram til Overtakelsestidspunktet skal innarbeides. Positive og negative midlertidige forskjeller skal føres som separate bruttoposter i balansen. Verdien av skattemessig underskudd i overtakelsesåret, fram til Overtakelsestidspunktet, skal beregnes med samme prosentsats som etter avtalens punkt 2.2.1 nr. 2.

Skattemessige avskrivninger, samt føringer på gevinst-/tapskonto mv. skal hensyntas ved estimert skatteberegning i salgsåret, og fordeles på Partene i forhold til antall måneders eiertid. Overtakelsesmåneden tilordnes (...).

Eventuell gevinst eller tap ved innfrielse av selskapets lån ved Overtakelsestidspunktet skal hensyntas ved gjeldsberegningen. Skattemessige konsekvenser som følge av eventuell gevinst eller tap skal hensyntas ved den estimerte skatteberegningen i salgsåret.

Foreløpig Balanse skal være revidert av Selskapets revisor. Kjøper skal ved Overtakelsestidspunktet betale Foreløpig Kjøpesum i henhold til Foreløpig Balanse og etter ovennevnte beregningsmodell.

2.2.3 Revidert Balanse og Endelig Kjøpesum

Endelig Kjøpesum for Aksjene fastsettes pr. Overtakelsestidspunktet og beregnes på samme måte som Foreløpig Kjøpesum, jf. Avtalens punkt 2.2.1.

Senest (...) dager etter Overtakelsestidspunktet skal Selskapets styre godkjenne Revidert Balanse. Den Reviderte Balansen skal utarbeides på bakgrunn av de samme prinsipper som Foreløpig Balanse etter punkt 2.2.2.

Selskapets revisor på overtakelsestidspunktet skal avgi revisjonsberetning knyttet til den Reviderte Balansen. Revidert Balanse, med revisors beretning, meddeles Partene skriftlig umiddelbart etter at den er utarbeidet og revidert. I sin oversendelse til Partene skal revisor også vise hvordan Endelig Kjøpesum fremkommer basert på Revidert Balanse.

Innsigelser til Revidert Balanse og beregningen av Endelig Kjøpesum må meldes til den annen Part innen (...) dager fra den er mottatt. Ved eventuell uenighet kan partene i felleskap oppnevne en uavhengig revisor som fastsetter Revidert Balanse og Endelig Kjøpesum med bindende virkning for partene. Uavhengig revisor beskostes av partene i felleskap.

Dersom Endelig Kjøpesum er større enn Foreløpig Kjøpesum, skal differansen utbetales av Kjøper direkte til konto som oppgitt av Selger innen 14 dager etter at Kjøper har mottatt Revidert Balanse, med tillegg for (...) % rente p.a. fra overtakelse til betaling finner sted.

Dersom Revidert Kjøpesum er mindre enn Foreløpig Kjøpesum, skal differansen utbetales av Selger direkte til konto som oppgitt av Kjøper innen 14 dager etter at Selger har mottatt Revidert Balanse, med tillegg for (...) % rente p.a. fra overtakelse til betaling finner sted.

2.3 Omkostninger

Det er forutsatt at overdragelsen skal kunne skje uten at det utløses dokumentavgift, slik at enhver utgift til dokumentavgift og til tinglysningsgebyrer skal bæres av Selger. Kjøper dekker selv tinglysningsgebyr for tinglysning av panterettsdokumentet til fordel for Kjøpers långiver(e).

Selger bærer og faktureres direkte for Oppgjørsansvarlige sitt honorar. [Alternativt: Partene dekker hver 50 % av honorar til Oppgjørsansvarlig.]

3 Oppgjør

3.1 Oppgjørsansvarlig

Oppgjøret foretas av (Oppgjørsansvarliges foretaksnavn), (organisasjonsnummer), (adresse), (postnummer og sted)] ("Oppgjørsansvarlig") og i henhold til den oppgjørsinstruks ("Oppgjørsinstruksen") vedlagt som Vedlegg (...) til Avtalen .

[Alternativt: Oppgjøret foretas gjennom en oppgjørsansvarlig som Partene enes om og i henhold til en oppgjørsinstruks som Partene, långiver(e) og Oppgjørsansvarlig utarbeider og signerer før Overtakelsestidspunktet. Partene er inneforstått med at det kan bli nødvendig å foreta endringer i Avtalen som ikke er av kommersiell karakter, som en følge av at oppgjørsinstruksen skal utarbeides i samarbeid med Oppgjørsansvarlig.]

3.2 Sikringsobligasjon

Selskapet skal til fordel for Oppgjørsansvarlig utstede et pantedokument i Eiendommen pålydende et beløp stort NOK (...) ("Sikringsobligasjonen"). Sikringsobligasjonen skal inneholde en urådighetserklæring som hindrer ytterligere tinglysning utover det som fremgår av Avtalen. Sikringsobligasjonen skal tjene som sikkerhet for det ansvar Oppgjørsansvarlig kan komme i ved gjennomføring av oppgjøret. Sikringsobligasjonen skal også, forutsatt at det ikke skjer til fortregning for Oppgjørsansvarliges sikkerhet, sikre Kjøpers og Selgers økonomiske interesser i Eiendommen inntil oppgjøret er gjennomført.

Oppgjørsansvarlig besørger tinglysning av Sikringsobligasjonen på Eiendommen innen Overtakelsestidspunktet. Sikringsobligasjonen med urådighetserklæring forblir tinglyst på Eiendommene inntil oppgjøret er gjennomført.

Selgeren forplikter seg til hvis nødvendig å medvirke til at Selskapet som hjemmelshaver samtykker i at Kjøpers lånegiver(e) får tinglyst den pantesikkerhet långiver(ne) skal ha i Eiendommen.

4 Overtakelse

Overdragelse av Aksjene skal finne sted den (dato), (årstall) ("Overtakelsestidspunktet").

Selskapets inntekter og utgifter fra og med Overtakelsestidspunktet tilkommer Kjøperen.

Dersom Eiendommen forut for Overtakelsestidspunktet blir ødelagt eller vesentlig skadet kan Kjøper velge å gjennomføre ervervet mot å tre inn i Selgers rettigheter etter forsikringsavtalen eller mot et prisavslag som dekker skaden/tapet. Kjøper kan også velge å reversere ervervet, slik at det foretas en full restitusjon av alle ytelser mellom Partene. [Alternativt: Hvis Eiendommen forut for Overtakelsestidspunktet blir ødelagt eller vesentlig skadet skal overdragelsen likevel gjennomføres dog slik at Kjøper trer inn i og overtar det fulle forsikringsbeløpet som tilkommer Selger som følge av skaden.]

5 Heftelser

Alle pengeheftelser tinglyst på Eiendommen besørges slettet av Selger senest i forbindelse med gjennomføringen av oppgjøret som beskrevet i punkt 3 ovenfor, med mindre annet er angitt på

Vedlegg (...). De heftelser som pr. i dag er tinglyst på Eiendommens grunnboksblad fremgår av vedlagte grunnbokutskrift datert (...), jf. Vedlegg (...). De løpende leiekontrakter som måtte være tinglyst på Eiendommen videreføres.

Nye heftelser som ikke fremgår av Vedlegg (...), kan ikke påføres Eiendommen uten Kjøperens skriftlige samtykke.

Øvrige aktiva som overdras Kjøper i henhold til Avtalen, skal ikke på Overtakelsestidspunktet være beheftet utover det som følger av Avtalen.

6 Forsinket betaling

Ved forsinket betaling av de ulike betalingsforpliktelser i henhold til ovenstående svarer den forsinkede Part lovens forsinkelsesrente.

7 Mangler

Aksjene selges "as is" med mindre annet følger av denne Avtalen, jf. kjøpsloven § 19. Kjøpslovens regler gjelder for kjøp av Aksjene, mens reglene i avhendingslova gjelder dersom det er forhold ved Eiendommen som er grunnlaget for en uenighet mellom Partene, dog slik at Avtalens bestemmelser går foran.

Eiendommen forutsettes å være i den stand den befant seg ved Kjøpers undersøkelse, jf. reglene i avhendingslova § 3-9.

Hvorvidt Eiendommen har en mangel reguleres av avhendingslovens § 3-9.

[**Alternativt:** Reglene i avhendingslova § 3-9 fravikes, slik at det kun skal kunne gjøres gjeldende at det foreligger en mangel dersom Selger har forsømt sin opplysningsplikt iht. avhendingslova § 3-7 eller dersom Selger har gitt uriktige opplysninger iht. avhendingslova § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil eller mangler iht. avhendingslova § 3-9 siste punktum ligger etter dette på Kjøper.]

8 Due diligence

Kjøper har gjennomført en [**Eventuelt:** begrenset] juridisk, teknisk og finansiell due diligence av Selskapet og Eiendommen. Kjøper har [**Eventuelt:** med bistand fra profesjonelle fagfolk] gjennomført de undersøkelser Kjøper har funnet er nødvendig. Kjøper bekrefter at due diligence arbeidet er avsluttet, og at det ikke er avdekket feil eller mangler som Kjøper vil gjøre gjeldende [**Eventuelt:** utover de forhold som er inntatt i Vedlegg (...), og som er reflektert i denne Avtalen].

[**Alternativt:** Kjøper har besluttet at det ikke har vært nødvendig å gjennomføre noen due diligence av verken Eiendommen eller Selskapet i forbindelse med ervervet av Andelene. Kjøper har heller ikke basert sin inngåelse av denne Avtalen på Selgerens kunnskaper eller vurderinger av Eiendommen eller Selskapet.

På denne bakgrunn kan Kjøper derfor ikke gjøre noen krav gjeldende mot Selger dersom slikt krav er grunnet i forhold eller omstendigheter som Kjøper kjente eller burde ha kjent til før Overtakelsestidspunktet.]

[Alternativt: Partene er enige om at følgende bestemmelser i avhendingsloven ikke skal ha virkning mellom Partene: §§ 3-2, 3-3, 3-7, 3-8 og 3-9 (1), 2. pkt. Dette gjelder dog ikke dersom Selger har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt.]

9 Selgers garantier

9.1 Felles Garantier

Med unntak av de opplysninger som fremkommer i de ulike Vedlegg til denne Avtalen, garanterer Selger på datoen for denne Avtalen og gjentar per Overtakelsestidspunktet at:

- a) Det ikke foreligger retts sak eller annen rettsvst knyttet til Eiendommen eller Selskapet, og at det heller ikke er rimelig grunn til å regne med retts sak eller tvist som følge av forhold før inngåelsen av Avtalen ut over det Kjøper har opplyst om.

9.2 Garantier vedrørende Eiendommen

Med unntak av de opplysninger som fremkommer i de ulike Vedlegg til denne Avtalen, garanterer Selger på datoen for denne Avtalen og gjentar per Overtakelsestidspunktet at:

- a) Det ikke foreligger forskriftsmangler eller pålegg fra offentlig myndighet om utbedring av Eiendommen eller tekniske installasjoner/anlegg på Eiendommen.
- b) Det ikke påhviler Eiendommen refusjonsforpliktelser, tilknytningsavgifter eller lignende vedrørende vei, vann, avløp, elektrisitet etc. og at det ikke påhviler Eiendommen forfalte krav/forpliktelser i forhold til offentlige myndigheter.
- c) Alle eksisterende leieforhold i Eiendommen og den årlige leie i de enkelte leieforhold fremgår i Vedlegg (...) og at leiekontraktene er gyldige, at det ikke er uoverensstemmelser med Leietaker ut over det som har vært gjort kjent for Kjøper og at Leietaker ikke har grunnlag for å kreve reduksjon av den avtalte leie og heller ikke pr. Overtakelsestidspunktet har varslet slikt krav, herunder krav på utbedringer, vedlikehold etc. eller mener seg berettiget til å tre ut av leieforholdet på annet grunnlag enn ved ordinær oppsigelse.
- d) Det ikke er avtalt tillegg eller endringer i Leiekontraktene, verken muntlig, skriftlig eller ved konkludent atferd.
- e) Leietaker ikke har bedt om eller krevd betalingsutsettelse for betaling av leie, og at ingen slike avtaler er inngått.
- f) [Eventuelt: Selger skal bære det fulle økonomiske og praktiske ansvar for all forurensning som eventuelt eksisterer på Eiendommen. Forurensningsansvaret er begrenset til forurensning som relaterer seg til tidsperioden forut for Overtakelsestidspunktet.]
- g) Selger ikke er kjent med heftelser, verken tinglyste eller ikke tinglyste, på Eiendommen av betydning for Selskapet.
- h) Selger, bortsett fra det som måtte være tinglyst på eiendommens blad i grunnboken, ikke kjenner til annen dokumentasjon av betydning etterspurt i spørsmålslisten, Vedlegg (...) enn den som er fremlagt for Kjøper i henhold til Vedlegg (...) og Prospektet.
- i) Eiendommen er forsikret som angitt i Vedlegg (...) og at forsikringen fortsatt er i kraft frem til Overtakelsestidspunktet.

- j) Selger ikke er kjent med vesentlige feil eller mangler ved Eiendommen og som ikke fremgår av denne Avtalen eller dokumentasjon som er fremlagt for Kjøper.

9.3 Garantier vedrørende Selskapet

Med unntak av de opplysninger som fremkommer i de ulike Vedlegg til denne Avtale, garanterer Selger per signeringstidspunktet av Avtalen og gjentar per Overtakelsestidspunktet at:

- a) Selskapet er lovlig stiftet og registrert i Foretaksregisteret, og at det ikke foreligger registreringspliktige forhold vedrørende Selskapet som ikke er registrert i Foretaksregisteret.
- b) Selskapets vedtekter er identiske med de som fremgår av Vedlegg (...) og at vedtektene ikke vil bli endret av Selger i tiden frem til og med Overtakelsestidspunktet.
- c) Det ikke er fattet styre- eller generalforsamlingsbeslutninger som gir signaturrett, prokura eller annen fullmakt til å binde Selskapet ut over det som fremgår av Selskapets firmaattest.
- d) Selskapets årsregnskap for (...) samt Foreløpig Balanse er korrekte og oppgjort overensstemmende med lovgivningen og god regnskapsskikk, og vil gi et korrekt og fullstendig bilde av Selskapets økonomiske stilling.
- e) Selskapets regnskaper med tilhørende vedlegg på Overtakelsestidspunktet vil befinne seg hos Selger eller hos Selskapet i ordnet stand og lett tilgjengelige, og at disse er overensstemmende med gjeldende lover og forskrifter.
- f) Selskapet ikke har ansatte på Overtakelsestidspunktet, og at Selskapet ikke har pensjonsforpliktelser eller andre forpliktelser overfor tidligere ansatte eller andre [Eventuelt: ut over hva som fremgår av Vedlegg (...)].
- g) Selger på Overtakelsestidspunktet har ubeskåret eiendomsrett til Aksjene, at Aksjene er fullt innbetalte og frie for enhver form for heftelser, at det ikke er knyttet noen form for avtalte løsnings- eller forkjøpsretter til dem, samt at ingen har eller vil ha rett til å tegne aksjer i Selskapet, enten ved opsjonsprogrammer eller ved andre avtaler, eller på annen måte har rett til å overta aksjer som Selskapet eier, samt at Selger ikke har inngått avtale eller avgitt ensidig erklæring hvor noen økonomiske rettigheter eller organisatoriske rettigheter som knytter seg til Aksjene, er skilt fra Aksjene.
- h) Selskapet ikke etter inngåelsen av Avtalen opptar ny gjeld eller refinansierer eksisterende gjeld, eller treffer andre bindende avgjørelser for Selskapet uten Kjøpers skriftlige samtykke, samt at eksisterende kontrakter ikke vil bli sagt opp eller forandret i tiden frem til Overtakelsestidspunktet uten Kjøpers skriftlige samtykke.
- i) Det ikke er noen pågående eller varslede gjennomganger av Selskapet fra skatte- og eller avgiftsmyndighetenes side.
- j) All forfalt skatt og avgift mv. er betalt og at det er foretatt korrekte avsetninger i Selskapets balanse for slike forpliktelser som påløper frem til Overtakelsestidspunktet.
- k) [Eventuelt: Selskapet er gyldig registrert i avgiftsmanntallet for utleie av fast eiendom og at [deler av] Eiendommens arealer er leiet ut til fradragsberettiget formål, i samsvar med hva som følger av bilag (...), samt at Selskapet holdes skadesløs for eventuelle tilbakeføringskrav som følger av tidligere feilaktige registreringer og fradragsføringer.]

- l) Selskapet per Overtakelsestidspunktet ikke har garantert for Selgers eller tredjemanns forpliktelser.
- m) Selskapet per Overtakelsestidspunktet har fullstendig og ubeskåret eiendomsrett til Eiendommen, og at Selskapet er registrert som hjemmelshaver i grunnboken.
- n) Det i Selskapet ikke er utbetalt eller besluttet aksjeutbytter eller konsernbidrag, samt at det ikke er foretatt eller lovet andre helt eller delvis vederlagsfrie ytelser til aksjeeiere eller andre etter siste årsskifte, ut over beløp avsatt i balansen pr. (...), samt at slike formuesoverføringer ikke vil bli foretatt i tiden frem til Overtakelsestidspunktet, uten etter samtykke fra Kjøper.

10 Kjøpers garantier

Kjøper garanterer per inngåelsen av Avtalen og gjentar per Overtakelsestidspunktet at:

- a) Kjøperen innehar alle nødvendige tillatelser og fullmakter, herunder alle selskapsrettslige fullmakter og/eller nødvendige tillatelser fra norske myndigheter, til å inngå denne Avtale samt utføre samtlige av Avtalens forpliktelser.
- b) Utførelsen av Avtalens forpliktelser har blitt rettsgyldig forevist og godkjent av de nødvendige selskapsorganer hos Kjøper.
- c) Kjøperen pr. Overtakelsestidspunktet ikke har kunnskap om forhold på Selgers side som utgjør eller kan utgjøre et brudd på Selgers garantier.

11 Brudd på garantier og mangelskrav

11.1 Garantibrudd og mangelskrav

Ved mislighold av Partenes forpliktelser gjelder de alminnelige prinsipper fra bakgrunnsretten.

[Eventuelt: Kjøper kan likevel ikke rette krav overfor Selger tilknyttet brudd på garantier eller andre forhold tilknyttet Aksjene eller Eiendommen, med mindre disse hver for seg utgjør minimum NOK (...) og samlet utgjør et beløp som overstiger NOK (...).]

Uten hensyn til det ovenstående kan den skadelidende Part ikke fremme krav på grunnlag av forhold som den skadelidende Part eller dennes rådgivere kjente eller burde kjenne til på bakgrunn av forhold opplyst i den informasjon som er gjort tilgjengelig for den skadelidende Part i forbindelse med due diligence, eller som den skadelidende Part eller dennes rådgivere kjente eller burde kjenne til basert på annen skriftlig og muntlig dokumentasjon/informasjon mottatt fra den annen Part eller dennes rådgivere i anledning Transaksjonen eller som for øvrig er kjent for den skadelidende Part.

[Alternativt: De fra Partene garanterte forhold gjelder, med mindre annet er særskilt avtalt, foran eventuell forhold som er avdekket i anledning Transaksjonen eller som for øvrig er kjent for den skadelidende Part.]

11.2 Reklamasjon

Den skadelidende Part må reklamere overfor den annen Part skriftlig innen rimelig tid fra det tidspunkt den skadelidende Part oppdager eller burde ha oppdaget garantibrudd eller mangel ved Aksjene/Eiendommen, og må uansett reklamere senest innen to (2) år fra Overtakelsestidspunktet. [Eventuelt: Den absolutte reklamasjonsfrist i foregående setning gjelder ikke for skatte- og avgiftsmessige forhold tilknyttet Selskapet, der Kjøper skal ha rett til å reklamere/fremme krav innen

(...) måned(er) etter utløpet av den siste av de aktuelle frister som gjelder for eventuelle kravshaveres krav mot Selskapet.]

[Eventuelt: For brudd på garantiene i punktene (...), (...), (...), og (...) gjelder en reklamasjonsfrist på 10 år fra Overtakelsestidspunktet.]

12 Konfidensialitet

Partene er enige om å bevare fullstendig taushet om innholdet i Avtalen. Taushetsplikten er likevel ikke til hinder for at hver av Partene kan gi de opplysninger som måtte være nødvendige for å tilfredsstille krav i henhold til lov, forskrifter eller pålegg vedtatt i medhold av slik lov eller forskrift, informasjon som allerede er eller senere blir offentlig tilgjengelig, samt informasjon som åpenbart ikke er av konfidensiell natur.

[Eventuelt: Partene skal i felleskap bestemme tidspunktet for og innhold i eventuelle pressemeldinger og andre offentlige meddelelser om Avtalen. Partene skal være enige i om hvilken informasjon som skal gis om Transaksjonen til offentligheten.]

13 Tolkning

Denne Avtalen utgjør den fullstendige Avtale mellom Partene og erstatter, og går i tilfelle tvil eller strid, foran alle tidligere muntlige og/eller skriftlige avtaler, forhandlinger og/eller forståelse av/mellom hver av Partene vedrørende Avtalens innhold.

14 Avtalens gyldighet

For det tilfellet at en bindende avgjørelse fra norsk domstol eller voldgiftsrett medfører at deler av denne Avtale erklæres ugyldig eller på annen måte bortfaller, vil Avtalens gjenværende bestemmelser fremdeles gjelde så langt de passer.

15 Overdragelse

Enhver overdragelse av rettigheter og/eller forpliktelser i denne Avtale skal være bindende og hviler på den enkelte Part, og kan ikke overdras uten den annen Parts skriftlige samtykke. [Eventuelt: Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.]

[Alternativt: Kjøper kan overdra rettigheter og/eller forpliktelser under denne Avtale til selskaper innen samme konsern [Eventuelt: eller annen juridisk enhet Kjøper har kontrollerende innflytelse over] uten at dette fordrer samtykke fra Selger.]

16 Melding til Konkurransetilsynet

Det påhviler Kjøper å sørge for at ervervet ikke hindres av konkurranseloven eller bestemmelser gitt i medhold av denne lov, og at eventuell meldeplikt overfor Konkurransetilsynet overholdes i forhold til de lovbestemte frister.

Partene er inneforstått med at Konkurransetilsynet kan fatte vedtak om krav til fullstendig melding av Transaksjonen i henhold til konkurranseloven § 18 tredje ledd. Partene er i et slikt tilfelle enige om at Overtakelsestidspunktet utsettes tilsvarende perioden for Konkurransetilsynets ferdigbehandling av Transaksjonen med tillegg av en uke for praktisk forberedelse til gjennomføring av Overtakelsestidspunktet, uten at noen av Partene i den sammenheng kan gjøre gjeldende misligholdskrav overfor den annen Part tilknyttet utsettelsen.

17 Lovvalg og voldgift

Avtalen er undergitt norsk rett.

Eventuelle søksmål som gjelder Avtalen, skal behandles av de alminnelige domstoler, ved Eiendommens verneting.

[**Alternativt:** 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. De av Partene utpekte voldgiftsmenn skal i fellesskap oppnevne den tredje voldgiftsdommer, som skal være voldgiftsrettens formann. Voldgiftsrettens formann skal være norsk jurist. I mangel av enighet om den tredje voldgiftsdommer, skal vedkommende oppnevnes av sorenskriveren ved Oslo tingrett.]

Voldgiftsforhandlingene skal holdes i Oslo, 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. Straks voldgiftssak er innledet, er Partene forpliktet til å inngå separat avtale om at voldgiftsbehandlingen og voldgiftsrettens avgjørelse skal være underlagt taushetsplikt.

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.]

Avtalen er utstedt i (...) originale eksemplarer, hvorav Partene og Selskapet har mottatt hvert sitt eksemplar.

(Sted), (dag) (måned) (årstall)

For Selger:

For Kjøper:

(Navn)

(Navn)

Selskapet tiltrer Avtalen

(Sted), (dag) (måned) (årstall)

(...) AS

(Navn)

Liste over Vedlegg:

- Vedlegg (...) Oversikt over Selgernes prosentvise eierandel i Selskapet.
- Vedlegg (...) Selskapsdokumentasjon, herunder firmaattest, aksjeeierbok, vedtekter for Selskapet og alle eventuelle registrerte heftelser på Selskapet.
- Vedlegg (...) Dokumentasjon over eiendommen, herunder Prospekt, målebrev/skjøte samt grunnboksutskrift / pantattest.
- Vedlegg (...) Leiekontrakter mellom Selskapet og leietaker(e) med Vedlegg.
- Vedlegg (...) Kopi av tilstandsrapport over Eiendommen.
- Vedlegg (...) Oppgjørsinstruks.
- Vedlegg (...) Liste over pengeheftelser som ikke skal slettes senest i forbindelse med oppgjør.
- Vedlegg (...) Liste over forsikringer.
- Vedlegg (...) Selskapets bekreftede årsregnskap for (...)
- Vedlegg (...) Foreløpig Balanse i Selskapet.
- Vedlegg (...) Spørsmålsliste fra Kjøper.
- Vedlegg (...) Due Dilligence-rapport.