

**KJØPEKONTRAKT**

**mellom**

**Kolumbus AS**

**og**

**[Kjøper]**

**vedrørende salg av aksjene i**

**Kinnestein Eiendom AS**

## 1. PARTENE OG EIENDOMMEN

Kolumbus AS, org.nr. 914 749 360 (**Selger**) eier 100 % av aksjene (**Aksjene**) i Kinnestein Eiendom AS, org.nr. 820 490 452 (**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.

Selskapet vil ved Overtakelse eie eiendom fradelt fra gnr. 149, bnr. 362 i Karmøy kommune (**Eiendommen**). Eiendommens omtrentlige utstrekning er markert på kart inntatt som vedlegg 5 og tilsvarer delfeltene F/K/I 3 og F/K/I 4 i reguleringsplan 5011 for Kinnestein. Eiendommen estimeres å ha et areal på ca. 18 500 m<sup>2</sup>.

Det nevnes at Selger har inngått en aksjekjøpsavtale (**Opprinnelig SPA**) med opprinnelig selgere Haugaland Handelspark AS og JGH AS (i fellesskap benevnt **Opprinnelig Selger**) som regulerer Selgers anskaffelse av Selskapet med antatt overtakelse høst 2018. Opprinnelig SPA er inntatt som vedlegg 7.

## 2. KJØPESUMMEN

### 2.1 Eiendomsverdien og beregning av Kjøpesummen

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

- (a) NOK [●], som utgjør omforent, fast verdi av Eiendommen (**Eiendomsverdien**), men likevel slik at Eiendomsverdien justeres opp eller ned med 2 350 kr/m<sup>2</sup> ettersom Eiendommens areal avviker fra 18 500 m<sup>2</sup> i henhold til dens matrikelbrev,

med tillegg av:

- (b) Selskapets kontanter og erholdelige fordringer,

og med fradrag for:

- (c) all gjeld i Selskapets balanse, unntatt eventuell utsatt skatt og Selgers lån til Selskapet oppstått ved Selgers innfrielse av Selskapets gjeld relatert til opparbeidelseskostnader beskrevet i og med de vilkår og begrensninger som følger av Opprinnelig SPA punkt 2.1 (d) og (e),

### 2.2 Estimert Balanse og Estimert Kjøpesum samt innfrielse av Selskapets lån

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 regnskapskikk, konsekvent anvendt og for øvrig som følger:

- (a) Forventet resultat etter skatt frem til og med dagen for Overtakelse skal innarbeides.

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

Ved Overtakelse skal Kjøper betale Estimert Kjøpesum og innfri Selskapets lån til Selger med de beløp som fremgår av restgjeldsoppgaven.

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.

### 2.3 Revidert Balanse og Revidert Kjøpesum

Senest 45 dager etter Overtakelse skal Selger sende til Kjøper:

- (a) 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,
- (b) En bekreftelse fra en revisor som Selger engasjerer, om at revisor har foretatt en forenklet revisorkontroll av Revidert Balanse, og
- (c) En beregning av Kjøpesummen (**Revidert Kjøpesum**) på grunnlag av Revidert Balanse.

Kjøper kan senest 14 dager 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

- (a) en eventuell positiv differanse betales av Kjøper til en konto oppgitt av Selger, og
- (b) 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 2,0 % 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.

## **2.4 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.

## **3. OVERTAKELSE, RISIKOOVERGANG OG OPPGIJØR**

Aksjene skal overtas av Kjøper kl. 12.00 10 virkedager etter at Selger har overtatt Aksjene i Selskapet fra opprinnelig Selger og kontrakt er inngått mellom Selger og Kjøper som følge av forutgående offentlig konkurranse om Leie av Bussanlegg Raglamyr (**Overtakelse**). Fra samme tidspunkt overtar Kjøper risikoen for at det inntre 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 6, og Selger, Kjøper og Selskapet påtar seg herved å oppfylle sine respektive plikter etter oppgjørsavtalen. Selger skal sørge for at Selskapet oppfyller sine plikter etter oppgjørsavtalen. Valg av oppgjørsmegler fastsettes av Selger.

## **4. BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING AV AVTALEN**

### **4.1 Kjøpers betingelser**

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

- (a) Selger og Kjøper har inngått kontrakt som følge av forutgående offentlig konkurranse om Leie av Bussanlegg Raglamyr.

### **4.2 Selgers betingelser**

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

- (a) Selger og Kjøper har inngått kontrakt som følge av forutgående offentlig konkurranse om Leie av Bussanlegg Raglamyr.
- (b) Selger har overtatt Selskapet i henhold til Opprinnelig SPA.

#### **4.3 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.

#### **5. SELGERS PLIKTER FØR OVERTAKELSE**

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

- (a) 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.
- (b) At Selskapets virksomhet i perioden fra signering av denne avtalen til Overtakelse drives på sedvanlig måte
- (c) 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.
- (d) Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt 7.
- (e) Om nødvendig å oppdatere Justeringsoppstillingen omtalt i punkt 10.

#### **6. 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.

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.

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.

Selgers ansvar overfor Kjøper, herunder mangelsansvar etter dette punkt 6 og garantiansvar etter punkt 7, er subsidiært i den forstand at Kjøper, på vegne av Selskapet/Selger, for egen regning og risiko først plikter å uttømme eventuelle dekningsmuligheter overfor Opprinnelig Selger basert på Opprinnelig SPA, for tilsvarende forhold som Opprinnelig Selger vil kunne

være ansvarlig for, før Kjøper kan gjøre krav gjeldende mot Selger. I den utstrekning Selskapet/Kjøper får dekning for sitt krav fra Opprinnelig Selger, reduseres Kjøpers eventuelle krav mot Selger tilsvarende. Selger/Selskapet skal utstyre Kjøper med nødvendige fullmakter for å kunne fremme krav mot Opprinnelig Selger basert på Opprinnelig SPA.

Kjøper gis videre rett til for egen regning og risiko å tre inn i eventuelle krav Selger har mot Opprinnelig Selger selv om Kjøper ikke har et tilsvarende krav mot Selger relatert til samme forhold. I den utstrekning Selskapet/Kjøper får dekning for kravet fra Opprinnelig Selger tilfaller dette Kjøper, Selger/Selskapet skal utstyre Kjøper med nødvendige fullmakter for å kunne fremme krav mot Opprinnelig Selger basert på Opprinnelig SPA.

## **7. SELGERS GARANTIER**

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

- (a) 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.
- (b) 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.
- (c) 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 eventuelt vil slettes ved Overtakelse, og de heftelser som er angitt i vedlegg 4).
- (d) 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.
- (e) At Justeringsoppstillingen som nevnt i punkt 10 nedenfor utarbeidet av Opprinnelig Selger vil være fullstendig og korrekt, og at Selskapet besitter den dokumentasjon som etter gjeldende merverdiavgiftsregelverk er påkrevd for å kunne fradragføre mva. på opparbeidelseskostnadene for Eiendommen.
- (f) At Selskapets virksomhet utelukkende består i å eie fast eiendom, og at Selskapet ikke har ansatte eller pensjonsforpliktelser.
- (g) At Selskapet eier Eiendommen og er hjemmelshaver til denne.

- (h) At det pr Overtakelse ikke eksisterer pengeheftelser på Eiendommen (herunder løsningsretter) eller servitutter som kan være av praktisk betydning for Kjøpers tiltenkte utnyttelse av Eiendommen som bussanlegg/depot.
- (i) At Selskapet ikke er part i rettssak eller annen rettstvist.
- (j) 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.
- (k) At det ikke foreligger skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.

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.

## **8. BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR**

### **8.1 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. Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 7 bokstav (d) og (e) (*om skatt og avgift*) eller punkt 7 bokstav (a) eller (g) (*om eierskap til Aksjene og Eiendommen*), i fellesskap de **Fundamentale Garantiene**.

### **8.2 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 og senest innen de frister som er avtalt mellom Selger og Opprinnelig Selger i henhold til Opprinnelig SPA.

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 Selgers overtakelse av Aksjene fra Opprinnelig Selger. 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.

### **8.3 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 forsikringselskap. 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.

### **8.4 Beløpsmessig ansvarsbegrensning**

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

- (a) Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn NOK 50 000, og det skal ses bort fra slike brudd ved vurderingen av om beløpsgrensen i bokstav (b) nedenfor er nådd.
- (b) Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede tap overstiger NOK 200 000, men hvis Kjøpers samlede tap overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning eller prisavslag fra første krone.
- (c) 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.

### **8.5 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.

### **8.6 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.

### **8.7 Betydningen av ansvarsbegrensningene for Eiendomsverdien**

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



## 9. 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.

## 10. SELGERS SKADESLØSHOLDELSE

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

- (a) 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.

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

## 11. OPPSTILLING OVER JUSTERINGSPLIKTIGE/-BERETTIGEDE ANSKAFFELSER

Selger skal innen Overtakelse fremlegge oppstilling over inngående mva i Selskapet utarbeidet av Opprinnelig Selger i henhold til Opprinnelig SPA punkt 10.

Alle handlinger som senere enn Overtakelse blir nødvendige for å ivareta Selskapets mva-posisjon for så vidt gjelder ovennevnte kostnader, er Kjøpers ansvar.

## 12. FULLSTENDIG AVTALE

Denne avtalen med vedlegg utgjør sammen med annen avtaledokumentasjon relatert til Busskonkurranse Raglamyr hele avtaleforholdet mellom partene, og erstatter enhver tidligere avtale eller forståelse mellom partene vedrørende det som er regulert i denne avtalen.

## 13. FRASKRIVELSE AV RETTEN TIL Å GJØRE KRAV GJELDENE 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.

#### **14. MEDDELELSER**

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

For Selger: Terje Øen, [terje.oen@kolumbus.no](mailto:terje.oen@kolumbus.no), tlf 977 95 586

For Kjøper: [●]

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

[Megler]

[angi navn og adresse på meglerforetaket]

#### **15. LOVVALG OG TVISTELØSNING**

Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalsregler 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 Haugaland tingrett som eksklusivt verneting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

#### **16. VEDLEGG**

Vedlagt følger:

1. Firmaattester for Selger, Kjøper og Selskapet
2. Siste avlagte årsregnskap, pantattest og vedtekter for Selskapet
3. Estimert Balanse og estimert kjøpesumsberegning
4. Grunnboksutskrifter
5. Kart over Eiendommen
6. Oppgjørsavtale
7. Opprinnelig SPA

#### **17. UNDERSKRIFT**

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

[sted], [signeringsdato]

for Kolumbus AS

for [Kjøper]

\_\_\_\_\_  
[Selgers repr.]

\_\_\_\_\_  
[Kjøpers repr.]

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

for Kinnestein Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
[Selskapets repr.]

Vedlegg 1      Firmaattester for Selger, Kjøper og Selskapet

[oppdaterte firmaattester innhentes og inntas som bilag ved avtaleinngåelse]

Vedlegg 2 Siste avlagte årsregnskap, pantattest og vedtekter for Selskapet

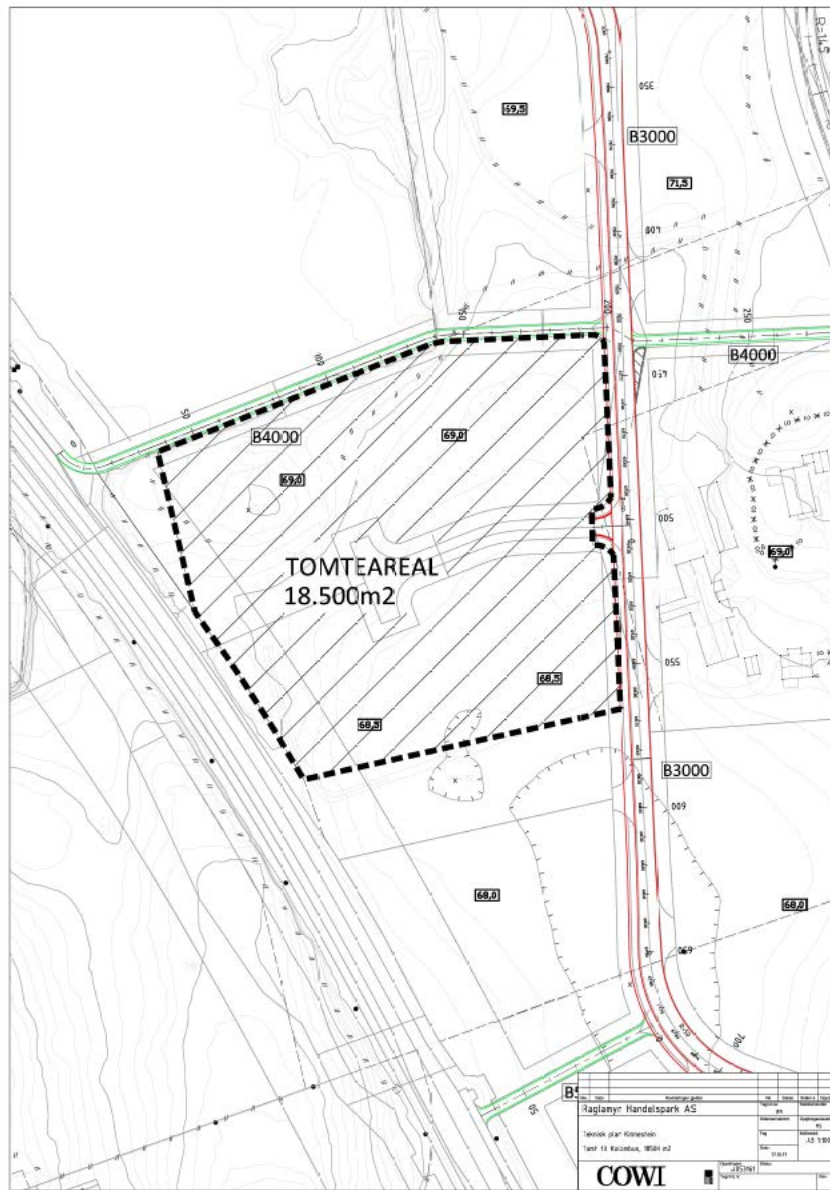
[oppdatert dokumentasjon innhentes og inntas som bilag ved avtaleinngåelse]

### Vedlegg 3 Estimert Balanse og estimert kjøpesumberegning

[Oppdatert Estimert Balanse og estimert kjøpesumberegning utarbeides av Selger forut for avtaleinngåelse]

## Vedlegg 4 Grunnboksutskrift

[Grunnboksutskrift innhentes forut for avtaleinngåelse]





[Oppgjørsavtale utarbeides og inngås mellom partene forut for oppgjør basert på vilkårene i standard oppgjørsavtale med bilag nedenfor og det som følger av selve kjøpekontrakten]

## OPPGJØRSAVTALE MED OPPGJØRSANSVARLIG

### 1 OPPGJØRSANSVARLIG OG OPPGJØRSKONTOEN

[Selger], org.nr. [org.nr. Selger], (**Selger**) og [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], (**Kjøper**) har i dag inngått avtale (**Avtalen**) om salg av aksjene i [Selskapet], [org.nr. måls.].

Ord med stor forbokstav i denne avtalen (**Oppgjørsavtalen**) skal bety det samme som i Avtalen.

Selger og Kjøper har for Selgers regning engasjert [Megler], org.nr. [org.nr. megler], (**Oppgjørsansvarlig**) til å bistå med gjennomføring av oppgjøret som beskrevet nedenfor. Oppgjørsansvarlig skal ikke bistå med etteroppgjøret som skal finne sted etter punkt 2.3 i Avtalen.

Det er avtalt at Overtakelse skal skje [overtakelsesdato].

Estimert Kjøpesum [, Selgerlånet og Lånene] [samt eventuelt gebyr for tinglysing av pant til Kjøpers långiver] skal betales til kontonr. [•] (**Oppgjørskontoen**) som er etablert i navnet til Oppgjørsansvarlig.<sup>1</sup>

Eventuelle renter på Oppgjørskontoen opptjent fra og med dagen for Overtakelse skal utbetales til Selger, mens eventuelle renter opptjent før Overtakelse skal utbetales til Kjøper. Renter under halvparten av rettsgebyret utbetales ikke.

### 2 HANDLINGER FØR OVERTAKELSE

Før Overtakelse skal partene oppfylle forpliktelsene i dette punkt 2:

	Handling	Ansvarlig	Frist	Status
2.1	Utstede og sende til tinglysing et sikringsdokument på Eiendommen pålydende NOK [•] til fordel for Oppgjørsansvarlig. Sikringsdokumentet skal tjene som sikkerhet for ethvert krav som tilkommer Kjøper eller Kjøpers långiver i tilknytning til Avtalen (herunder lån til Kjøper fra Kjøpers långiver) og forby Selskapet å avhende, pantsette eller på annen måte råde over	Selger/ Selskapet	Straks etter signering av Avtalen	

<sup>1</sup> Det må avklares om Lånene skal innfris ved at Kjøper betaler lånebeløpet til Oppgjørsansvarlig som deretter innfrir Lånene, eller ved at Kjøper overfører lånebeløpet direkte til Långiveren. I sistnevnte fall stryker man «Lånene» i klammene og tilføyer: «Kjøper skal selv innfri Lånene».

	Handling	Ansvarlig	Frist	Status
	Eiendommen uten samtykke fra Oppgjørsansvarlig. Sikringsdokumentet er effektivt så langt gjeldende rett tillater det. <sup>2</sup>			
2.2	Levere til Kjøper og Oppgjørsansvarlig kopi av aksjeeierboken som angitt i Bilag 1 med de der angitte heftelser til fordel for Oppgjørsansvarlig.	Selger/ Selskapet	Straks etter signering av Avtalen	
2.3	Levere til Oppgjørsansvarlig en original fullmakt som angitt i Bilag 2 der Selskapet gir Kjøper rett til å pantsette Eiendommen til Kjøpers långiver, [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank], ( <b>Långiveren</b> ). <sup>3</sup> Oppgjørsansvarlig skal ikke utlevere fullmakten til Kjøper før oppgjøret er gjennomført. Kjøper skal sørge for at panteretten til Långiveren bare kan gjøres gjeldende så langt gjeldende rett tillater det.	Selger/ Selskapet	Senest 10 <sup>4</sup> virkedager før Overtakelse	
2.4	Levere til Oppgjørsansvarlig korrekt signerte og bekreftede pantedokumenter over Eiendommen utstedt til Långiveren og en erklæring der Långiveren påtar seg å avlyse pantedokumentene hvis Overtakelse, uavhengig av årsak, ikke finner sted.	Kjøper	Senest 10 virkedager før Overtakelse	
2.5	Innhente eventuelle samtykker som er nødvendige for å tinglyse pantedokumentene til Långiveren.	Selger/ Selskapet	Senest 8 virkedager før Overtakelse	
2.6	Forutsatt at punkt 2.3 til og med punkt 2.5 er oppfylt, sende pantedokumentene til fordel for Långiveren til tinglysing.	Oppgjørs- ansvarlig	Senest 7 virkedager før Overtakelse	

<sup>2</sup> Denne begrensningen medfører i praksis at sikringsdokumentet vil være effektivt for kroner 0. At sikringsdokumentet er effektivt for kroner 0, skyldes at det nok vil anses som en urettmessig tapping av Selskapet om Eiendommen benyttes til dekning av Kjøpers krav mot Selger. Under enhver omstendighet vil sikringsdokumentet være effektivt for kroner 0 hvis ikke alle vilkårene i unntaksforskriften til aksjeloven § 8-10 er oppfylt. En grunn til at man likevel tinglyser et sikringsdokument, er at sikkerhetsforskriftene under meglerens ansvarsforsikring ofte krever det.

<sup>3</sup> Punkt 2.3 til og med punkt 2.6 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.**

<sup>4</sup> 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.

	Handling	Ansvarlig	Frist	Status
2.7	Innhente bekreftelser ( <b>Restgjeldsoppgaven</b> ) 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, <sup>5</sup> vil slettes ved mottak av de beløp som fremgår av Restgjeldsoppgaven.	Selger/ Oppgjørs- ansvarlig	5 dager før Overtakelse <sup>6</sup>	
2.8	Levere til Kjøper og Oppgjørsansvarlig en oppdatert estimert kjøpesumsberegning som angitt i punkt 2.2 i Avtalen, der Lånene og Estimert Kjøpesum er justert for beløpene i Restgjeldsoppgaven. <sup>7</sup>	Selger	5 dager før Overtakelse	
2.9	Levere til Kjøper og Oppgjørsansvarlig kopi av styreprotokoll som angitt i Bilag 2. <sup>8,9</sup>	Selger/ Selskapet	Senest kl. 09.00 ved Overtakelse	

<sup>5</sup> 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 2.7: «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].»

<sup>6</sup> Har Selger inngått swap-avtaler i tilknytning til Lånene, bør Selger undersøke om det er praktisk mulig å innhente restgjeldsoppgaver fem dager før Overtakelse.

<sup>7</sup> Teksten her forutsetter at kjøpesumsberegningen skal oppdateres før Overtakelse basert på restgjeldsoppgaver som vil bli innhentet senere.

<sup>8</sup> 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).

<sup>9</sup> Utover å tinglyse en panterett til Kjøpers långiver og innhente restgjeldsoppgaver (jf. punkt 2.6 og 2.7) 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:

1.1	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	
1.2	Forutsatt at Kjøper har oppfylt sine plikter etter 2.9, sørge for at avtalene og dokumentene som Selger har mottatt, blir	Selger/ Selskapet	5 dager før Overtakelse	

### 3 HANDLINGER VED OVERTAKELSE

Forutsatt at betingelsene i punkt 4 i Avtalen er oppfylt eller frafalt, partene har oppfylt sine forpliktelser etter Oppgjørsavtalen punkt 2 og sikringsdokumentet og eventuelle pantedokumenter til Långiveren er tinglyst (konferert), jf. punkt 2.6, skal partene gjennomføre oppgjøret i samsvar med bestemmelsene nedenfor ved Overtakelse:

	Handling	Ansvarlig	Frist	Status
3.1	Levere til Oppgjørsansvarlig en melding som angitt i Bilag 4 om at Aksjene er overtatt av Kjøper [, og at Aksjene er pantsatt på første prioritet til Långiveren].	Selger og Kjøper	Senest kl. 09.00 ved Overtakelse	
3.2	Levere til Oppgjørsansvarlig Selskapets originale aksjeeierbok som angitt i Bilag 5, der Kjøper er innført som eier av Aksjene.	Selger/ Selskapet	Senest kl. 09.00 ved Overtakelse	
3.3	Sørge for at Estimert Kjøpesum [, Selgerlånet og Lånene] er disponibelt på Oppgjørskontoen.	Kjøper	Senest kl. 11.00 ved Overtakelse	

### 4 PLIKTENE TIL OPPGJØRSANSVARLIG VED OVERTAKELSE

Straks vilkårene i Oppgjørsavtalen punkt 3 er oppfylt eller frafalt, skal Oppgjørsansvarlig:

- (a) utlevere den originale aksjeeierboken (jf. Oppgjørsavtalen punkt 3.2) til Kjøper,
- (b) utbetale avtalt honorar og utlegg til Oppgjørsansvarlig,
- (c) innfri Lånene med de beløp som fremgår av Restgjeldsoppgaven, og
- (d) utbetale [*Selgerlånet og*] det som gjenstår av Estimert Kjøpesum inklusive opptjente renter på Oppgjørskontoen til Selgers konto med nr. [•].

### 5 OVERFØRING AV DISPOSISJONSRETT TIL KONTI MV.

Forutsatt at Kjøper har oppfylt sin plikt etter punkt 3.3, skal Selger ved Overtakelse levere til Kjøper alle fullmakter til å disponere over Selskapets bankkonti, herunder Selskapets tilgang til nettbank mv.,

---

	signert av kompetent person hos Selskapet og levere disse til Kjøper.			
--	---	--	--	--

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.

## **6 DELVIS OPPGJØR DER SELGER HAR FORSØMT SINE PLIKTER [OM ØNSKELIG KAN DETTE PUNKTET STRYKES]**

Hvis i) det foreligger en pengeheftelse over Aksjene, Eiendommen eller øvrige av Selskapets eiendeler som ifølge denne Oppgjørsavtalen skal slettes, og som ikke omfattes av Restgjeldsoppgaven, ii) Estimert Kjøpesum med god margin gir betryggende sikkerhet for full innfrielse av forpliktelsen sikret ved heftelsen og iii) alle de øvrige betingelsene i punkt 4 i Avtalen og punkt 2 og 3 i Oppgjørsavtalen er oppfylt eller frafalt ved Overtakelse, skal Oppgjørsansvarlig foreta handlingene i punkt 4 i Oppgjørsavtalen, men holde tilbake et beløp på Oppgjørskontoen som med god margin gir betryggende sikkerhet for full innfrielse av forpliktelsen sikret ved heftelsen. Det overskytende beløp på Oppgjørskontoen skal straks utbetales til Selgers konto. Det beløp som holdes tilbake (inklusive rentene på Oppgjørskontoen), skal utbetales når heftelsen er slettet eller en bank skriftlig har bekreftet at heftelsen vil slettes.

For det tilfelle at i) betingelsene i punkt 4 i Avtalen er oppfylt eller frafalt, ii) Estimert Kjøpesum er disponibelt på Oppgjørskontoen og iii) Kjøper har oppfylt alle sine andre plikter etter Oppgjørsavtalen, men iv) ett eller flere av de øvrige vilkårene i Oppgjørsavtalen punkt 2 og 3 ikke er oppfylt eller frafalt ved Overtakelse, har Kjøper rett, men ikke plikt til skriftlig å kreve at Overtakelse likevel gjennomføres. I et slikt tilfelle skal Oppgjørsansvarlig:

- (a) i den utstrekning det er mulig, straks foreta handlingene i Oppgjørsavtalen punkt 4(a) til (c),
- (b) holde tilbake på Oppgjørskontoen det beløp som ellers ville blitt utbetalt etter Oppgjørsavtalen punkt 4(d),
- (c) straks vilkårene i Oppgjørsavtalen punkt 2 og 3 er oppfylt eller frafalt,
  - (i) om Lånene ikke allerede er innfridd, innfri Lånene med de beløp som fremgår av en ny restgjeldsoppgave som er innhentet av Oppgjørsansvarlig eller Selger,
  - (ii) *[utbetale Selgerlånet til Selger, og]*
  - (iii) utbetale det som gjenstår av Estimert Kjøpesum inklusive opptjente renter på Oppgjørskontoen til Selgers konto.

## **7 OPPGJØRET GJENNOMFØRES IKKE SOM AVTALT**

Hvis ett eller flere av vilkårene i Oppgjørsavtalen punkt 2 eller 3 ikke er oppfylt eller frafalt ved Overtakelse, skal oppgjøret, **bortsett fra i de tilfelle som er omtalt i punkt 6**, likevel gjennomføres hvis og når samtlige vilkår er oppfylt eller frafalt innen 30 dager etter i) Overtakelse eller ii) utsatt Overtakelse iht. skriftlig endringsavtale mellom partene. Hvis ett eller flere av vilkårene fremdeles ikke er oppfylt eller frafalt innen utløpet av den nevnte fristen på 30 dager, skal Oppgjørsansvarlig levere den originale fullmakten nevnt i punkt 2.3 til Selger og tilbakebetale eventuelt mottatt lånebeløp til Långiveren inklusive opptjente renter på Oppgjørskontoen så fremt Långiveren bekrefter at

pantedokumentene tinglyst til fordel for Långiveren vil slettes. Det overskytende beløp på Oppgjørskontoen som ikke skal overføres til Långiveren, skal samtidig tilbakebetales til Kjøper. Dessuten skal Oppgjørsansvarlig av eget tiltak levere aksjeeierboken tilbake til Selskapet og sørge for sletting av sikringsdokumentet og urådighetserklæringen i aksjeeierboken.<sup>10</sup>

## 8 ENDRING AV STYRET MV. ETTER OVERTAKELSE

Kjøper skal umiddelbart etter Overtakelse avholde ekstraordinær generalforsamling i Selskapet hvor Kjøper vedtar ansvarsfrihet for styret og velger nytt styre, og melde styreendringen til Foretaksregisteret. Utkast til protokoll for endring av styret og annet er inntatt i Bilag 6.

## 9 SLETNING AV SIKRINGSdokUMENT OG URÅDIGHETSERKLÆRING

Straks oppgjøret er gjennomført og nytt styre i Selskapet er registrert i Foretaksregisteret, skal Oppgjørsansvarlig sende sikringsdokumentet til sletting og be Selskapet slette urådighetserklæringen i aksjeeierboken,<sup>11</sup> med mindre Kjøper gir instruks om noe annet.

\*\*\*

[sted], [signeringsdato]

for [Selger]

for [Kjøper]

\_\_\_\_\_  
[Selgers repr.]

\_\_\_\_\_  
[Kjøpers repr.]

for [Selskapet]

for [Megler]

\_\_\_\_\_  
[Selskapets repr.]

### Bilag:

1. Aksjeeierbok for Selskapet ved signering av Avtalen
2. Fullmakt til å pantsette Eiendommen fra Selskapet til Kjøper
3. Styreprotokoll for Selskapet

---

<sup>10</sup> Hvis aksjene er pantsatt til megleren, se note 12, erstatter man «urådighetserklæringen i aksjeeierboken» med «urådighetserklæringen og panteretten til Oppgjørsansvarlig i aksjeeierboken».

<sup>11</sup> Hvis aksjene er pantsatt til megleren, se note 12, erstatter man «urådighetserklæringen i aksjeeierboken» med «urådighetserklæringen og panteretten til Oppgjørsansvarlig i aksjeeierboken».

4. Melding om erverv av aksjene i Selskapet
5. Aksjeeierbok for Selskapet ved Overtakelse
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-[•] <sup>1)</sup>	[•]	<sup>1)</sup> Aksjene er solgt til [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], iht. aksjekjøpsavtale datert [signeringsdato]. Avtalt overtakelse er [overtakelsesdato]. <sup>12</sup> Eieren av aksjene kan ikke avhende eller pantsette aksjene eller rettigheter til aksjene uten samtykke fra [Megler], org.nr. [org.nr. megler]. Denne heftelsen er ikke til hinder for at aksjene pantsettes på første prioritet til [Kjøpers bank]. <sup>13</sup>	<sup>1)</sup> [signeringsdato]

[Sted], [signeringsdato]

for [Selskapet]

\_\_\_\_\_  
[Selskapets repr.]

<sup>12</sup> Hvis sikkerhetsforskriftene i meglerens ansvarsforsikring krever det, kan følgende tekst tilføyes her: «Dessuten er aksjene pantsatt til [Megler], org.nr. [org.nr. megler], til sikkerhet for ethvert krav som tilkommer [Kjøper] eller [Kjøpers Långiver] i tilknytning til denne aksjekjøpsavtalen (herunder lån til [Kjøper] fra [Kjøpers Långiver]).»

<sup>13</sup> Eventuelle eksisterende heftelser over aksjene må angis på foranstående prioritet her.





**FULLMAKT TIL PANTSETTELSE**

[Selskapet], org.nr. [org.nr. måls.], gir herved [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], representert ved [navngitt representant for Kjøper], personnummer [•], fullmakt til alene å pantsette vår eiendom med gnr. [•], bnr. [•], fnr. [•], snr. [•] i [•] kommune til fordel for [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank].

Denne fullmakten kan bare benyttes i original og gjelder ikke etter [angi romslig frist].

[Sted], [dato]

for [Selskapet]

---

[NB! Bare signaturberettigede hos  
hjemmelshaver kan signere.]

Jeg/vi bekrefter at [angi navn på signaturberettigede i Selskapet] er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrifter(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Kartverket krever at hjemmelshavers signatur bevitnes av to myndige vitner bosatt i Norge eller én advokat, eiendomsmegler, jurist med tillatelse til å være fagansvarlig og ansvarlig megler, eller megler som har tillatelse til å være ansvarlig megler. En eiendomsmeglerfullmektig kan også vitne alene. Det samme gjelder statsautorisert eller registrert revisor.

[Sted], [dato]

---

Vitnes underskrift

---

Vitnes underskrift

---

Vitnes navn i blokkbokstaver

---

Vitnes navn i blokkbokstaver

---

Adresse

---

Adresse

**PROTOKOLL 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 aksjeervert 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].<sup>15</sup>

\_\_\_\_\_  
<sup>15</sup> 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.

[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-[●] <sup>1)</sup>	[●]	<sup>1)</sup> Aksjene er pantsatt på første prioritet til [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank], med adresse [●]. <sup>16</sup> Eieren av aksjene kan ikke avhende eller pantsette aksjene eller rettigheter til aksjene uten samtykke fra [Megler], org.nr. [org.nr. megler].	<sup>1)</sup> [overtakelsesdato]

[Sted], [overtakelsesdato]

for [Selskapet]

\_\_\_\_\_  
[Selskapets repr.]

<sup>16</sup> Hvis aksjene er pantsatt til megleren, se note 12, kan følgende tekst tilføyes her: «Dessuten er aksjene pantsatt på andre prioritet til [Megler], org.nr. [org.nr. megler], til sikkerhet for ethvert krav som tilkommer [Kjøper] eller [Kjøpers Långiver] i tilknytning til aksjekjøpsavtale datert [signeringsdato] (herunder lån til [Kjøper] fra [Kjøpers Långiver]).»



**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].<sup>17</sup>

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.

**2. Godkjenning 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.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> 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.»

<sup>18</sup> Det er ikke nødvendig å fravike § 5-4 hvis saksbehandlingsreglene i § 5-7 følges siden § 5-4 bare gjelder generalforsamlinger som avholdes som møte.

### 3. 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.

### 4. Endring av styret

Generalforsamlingen traff følgende vedtak:

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

### 5. Endring av revisor

Generalforsamlingen traff følgende vedtak:

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

### 6. 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.<sup>19</sup>

§ 6

*Signatur<sup>20</sup>*

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

\* \* \*

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

---

[Kjøpers repr.]<sup>21</sup>

---

[medundertegner]

---

<sup>19</sup> 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.

<sup>20</sup> 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.

<sup>21</sup> Hvis saksbehandlingsreglene i § 5-7 følges, skal protokollen undertegnes av styrets leder (før eventuelle endringer i styret).

## 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:

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

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

For [Kjøper]

\_\_\_\_\_

Opprinnelig SPA