MEGLERSTANDARD OKTOBER 2015 FOR SALG AV ANS MED OG 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**

**[Selger1],**

**[Selger2],**

**[Kjøper1]**

**og**

**[Kjøper2]**

**vedrørende salg av andelene i**

**[Selskapet]**

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

[Selger1], org.nr. [org.nr. Selger1], og [Selger2], org.nr. [org.nr. Selger2], (i felleskap **Selger**) eier samlet 100 % av andelene (**Andelene**) i [Selskapet], org.nr. [org.nr. måls.], (**Selskapet**).

Selger, [Kjøper1], org.nr. [org.nr. Kjøper1], og [Kjøper2], org.nr. [org.nr. Kjøper2], (i fellesskap **Kjøper**) er enige om at Andelene 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 Andelene (**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. Kjøpers andel av skattemessige fradrag for kostnader ved innfrielse av Lånene (definert i punkt 2.2) i salgsåret, dvs. 27 % av [●]/12 av overkurs og innfrielseskostnader,

og med fradrag for:

* + - 1. all gjeld i Selskapets balanse (herunder Lånene) unntatt avsetning for tap på fordringer,[[5]](#footnote-5)
      2. Kjøpers andel av skatt på inntekt som oppstår ved innfrielse av Lånene, dvs. 27 % av [●]/12 av underkurs og innfrielseskostnader, og
      3. NOK [●], som utgjør et omforent, fast vederlag som kompensasjon for differansen mellom Eiendomsverdien (fratrukket omforent tomteverdi) og Eiendommens skattemessige avskrivningsgrunnlag.[[6]](#footnote-6)
  1. Estimert Balanse og Estimert Kjøpesum samt innfrielse av Selskapets lån[[7]](#footnote-7)

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 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.

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[[8]](#footnote-8) 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. 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.[[9]](#footnote-9)

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 Andelene) 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,[[10]](#footnote-10) [[11]](#footnote-11)
      3. En beregning av Kjøpesummen (**Revidert Kjøpesum**) på grunnlag av Revidert Balanse, og
      4. En beregning av Beregnet Skattemessig Selgerresultat, jf. punkt 2.4.

Kjøper kan senest 14 dager[[12]](#footnote-12) 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. Justering av Kjøpesummen ved endringer i Selskapets inntekter eller underskudd

I henhold til skattereglene blir samlet alminnelig skattepliktig inntekt/underskudd i Selskapet for hele salgsåret (inntektsåret [●]) fordelt til beskatning hos Selskapets andelseiere i inntektsåret. Selskapets alminnelige skattepliktige inntekt/underskudd for inntektsåret [●] fordeles mellom Selger og Kjøper etter antall måneders eiertid, og hvor overdragelsesmåneden henføres til Kjøper. Skatteplikten blir altså etter skattereglene fordelt mellom Selger og Kjøper uten hensyn til om inntektene eller underskuddet knytter seg til perioden før eller etter Overtakelse.

Partene ønsker imidlertid at de økonomisk stilles som om Selger etter skattereglene hadde blitt tilordnet skattepliktig inntekt/underskudd i Selskapet frem til Overtakelse, og Kjøper hadde blitt tilordnet skattepliktig inntekt/underskudd i Selskapet etter Overtakelse.

Partene er derfor enige om at det, gjennom regulering av Kjøpesummen for Andelene, skal skje et økonomisk etteroppgjør dem imellom der følgende henføres til Selger:

* + - 1. skattepliktig inntekt/underskudd for Selskapets faktiske resultat frem til og med dagen for Overtakelse,
      2. [●]/365 av skattemessige avskrivninger, føringer fra G/T-konto mv. i salgsåret og
      3. [●]/12 av over-/underkurs og omkostninger ved innfrielse av Lånene.[[13]](#footnote-13)

Denne inntekt/underskudd hos Selger (**Beregnet Skattemessig Selgerresultat**) skal beregnes på grunnlag av Revidert Balanse, se punkt 2.3.

Følgende justering av Kjøpesummen for Andelene skal finne sted etter at alminnelig skattepliktig inntekt/underskudd som ifølge skattereglene skal tilordnes Selger av Andelene for inntektsåret [●] (**Faktisk Skattemessig Selgerresultat**), er endelig fastsatt:

* + - 1. Dersom Faktisk Skattemessig Selgerresultat er høyere enn Beregnet Skattemessig Selgerresultat, skal 27 % av differansen betales av Kjøper til Selger.
      2. Dersom Faktisk Skattemessig Selgerresultat er lavere enn Beregnet Skattemessig Selgerresultat, skal 27 % av differansen betales av Selger til Kjøper.[[14]](#footnote-14) [[15]](#footnote-15)

Det beløp som skal betales i henhold til dette punkt 2.4, forfaller til betaling 14 dager etter at Faktisk Skattemessig Selgerresultat er endelig klarlagt ved innsendelse av selskaps- og deltakeroppgave til likningsmyndighetene.

* 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

Andelene skal overtas av Kjøper kl. 12.00 den [●] (**Overtakelse**).[[16]](#footnote-16) 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.[[17]](#footnote-17) 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: [[18]](#footnote-18)

* + - 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 Andelene 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 Andelene.
      5. [Beholdes bare hvis salget utløser en løsningsrett] [angi kontraktspart] har bekreftet skriftlig at han ikke vil utøve løsningsrett til Eiendommen [eller Andelene] som følge av Kjøpers erverv av Andelene.[[19]](#footnote-19)
  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.[[20]](#footnote-20)
      2. [Strykes hvis styret har godkjent avtalen før signering eller det ikke er tatt styreforbehold] Selgers styre har godkjent at Kjøper erverver Andelene 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. Særskilte plikter for partene
   1. Selgers plikter

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

* + - 1. At det ikke besluttes utdeling på Andelene eller andre helt eller delvis vederlagsfrie overføringer til Selger 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. Kjøpers plikter

Kjøper skal sørge for at Selskapet i løpet av inntektsåret [år] ikke:

* + - 1. avhender Eiendommen, eller
      2. foretar andre ekstraordinære inntekts- eller utgiftsføringer i inntektsåret, eller
      3. foretar andre ekstraordinære disposisjoner i inntektsåret, herunder ekstraordinær nedbetaling av gjeld, unnlatelse av å foreta maksimale saldoavskrivninger/fradrag ved tap på G/T-konto mv.[[21]](#footnote-21)

Dessuten skal Kjøper ikke videreselge Andelene eller foreta andre endringer på eiersiden, herunder fusjon/fisjon mv., uten Selgers skriftlige samtykke, før endelig skatteoppgjør og justeringer av Kjøpesummen i henhold til punkt 2.4 har funnet sted. Samtykke kan ikke nektes dersom ny kjøper påtar seg tilsvarende plikter.

1. Selgers ansvar etter kjøpsloven, mv.

Andelene, 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.[[22]](#footnote-22)

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.[[23]](#footnote-23)

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 Andelene, at Andelene overdras fri for heftelser av enhver art, at det ikke knytter seg løsningsrett til Andelene, at Selskapet ikke har en ubetinget eller betinget plikt til å utstede ytterligere andeler, at ingen rettigheter knyttet til Andelene (herunder utbytte, fortrinnsrett ved kapitalforhøyelse mv.) er skilt fra Andelene, og at det ikke er utstedt andelsbevis for Andelene.
      2. At Selskapet er lovlig stiftet og registrert i Foretaksregisteret, og at alle forhold (herunder oppdatert selskapsavtale) 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 Selger og 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 eller Kjøper 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.
      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 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.[[24]](#footnote-24)

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.[[25]](#footnote-25) 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 Andelene 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 [●],[[26]](#footnote-26) 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 [●],[[27]](#footnote-27) 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 5.1, 6, 7 eller 10) er under enhver omstendighet begrenset til det høyeste av Revidert Kjøpesum og [20] % av Eiendomsverdien.[[28]](#footnote-28)

* 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 to selgere]

De deltakere som utgjør Selger, hefter solidarisk for Kjøpers krav mot Selger som følge av brudd på denne avtalen. *[Alternativt: De deltakere som utgjør Selger, hefter proratarisk og ikke solidarisk for Kjøpers krav mot Selger som følge av brudd på denne avtalen. Den enkelte deltakers ansvar er begrenset oppad til en andel av kravet lik deltakerens 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.[[29]](#footnote-29)

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 (**Justeringsoppstil­lingen**), 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.[[30]](#footnote-30) 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 selskapsavtale for Selskapet *[og vedtekter for 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 [Selger1], [Kjøper1] og [Megler] beholder ett hver.

[sted], [signeringsdato]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| for [Selger1] |  | for [Selger2] |
| [Selgers repr.] |  | [Selgers repr.] |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| for [Kjøper1] |  | for [Kjøper2] |
| [Kjøpers 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 med oppgjørsansvarlig [Dette vedlegget strykes hvis oppgjøret skal gjennomføres uten oppgjørsansvarlig]
2. Oppgjørsansvarlig og oppgjørskontoen

[Selger1], org.nr. [org.nr. Selger1], [Selger2], org.nr. [org.nr. Selger2], (i felleskap **Selger**) og [Kjøper1], org.nr. [org.nr. Kjøper1], [Kjøper2], org.nr. [org.nr. Kjøper2], (i fellesskap **Kjøper**) har i dag inngått avtale (**Avtalen**) om salg av andelene i [Selskapet], org.nr. [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 og 2.4 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.[[31]](#footnote-31)

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.

1. Handlinger før overtakelse

Før Overtakelse skal partene oppfylle forpliktelsene i dette punkt 2:

|  | **Handling** | **Ansvarlig** | **Frist** | **Status** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Utstede og sende til tinglysing et sikrings-dokument 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 Eiendommen uten samtykke fra Oppgjør-sansvarlig. | Selger/ Selskapet | Straks etter signering av Avtalen |  |
|  | Levere til Kjøper og Oppgjørsansvarlig kopi av selskapsmøteprotokoll som angitt i Bilag 1 der det vedtas at selskapsavtalen skal være som angitt i Bilag 2, slik at den gir hjemmel for å utstede andelsbevis.[[32]](#footnote-32) | Selger/ Selskapet | Straks etter signering av Avtalen |  |
|  | Levere til Oppgjørsansvarlig en original fullmakt som angitt i Bilag 3 der Selskapet gir Kjøperrett til å pantsette Eiendommen til Kjøpers långiver, [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank], (**Långiveren**).[[33]](#footnote-33) Oppgjørsansvarlig skal ikke utlevere fullmakten til Kjøper før oppgjøret er gjennomført*.* | Selger/ Selskapet | Senest 10[[34]](#footnote-34) virkedager før Overtakelse |  |
|  | Levere til Oppgjørsansvarlig korrekt signerte og bekreftede pantedokumenter over Eiendommen utstedt til Långiveren og en erklæring der Långiveren påtar seg å avlyse pante-dokumentene hvis Overtakelse, uavhengig av årsak, ikke finner sted. | Kjøper | Senest 10 virkedager før Overtakelse |  |
|  | Innhente eventuelle samtykker som er nødvendige for å tinglyse pantedokumentene til Långiveren. | Selger/ Selskapet | Senest 8 virkedager før Overtakelse |  |
|  | 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 |  |
|  | Innhente bekreftelser (**Restgjeldsoppgaven**) fra kreditorene under Lånene som angir eksakt størrelse på Lånene per Overtakelse, og hvor kreditorene bekrefter at alle deres panteretter over Eiendommen, *[Andelene]* og øvrige eiendeler som tilhører Selskapet,[[35]](#footnote-35) vil slettes ved mottak av de beløp som fremgår av Restgjeldsoppgaven. | Selger/ Oppgjørs-ansvarlig | 5 dager før Overtakelse[[36]](#footnote-36) |  |
|  | 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.[[37]](#footnote-37) | Selger | 5 dager før Overtakelse |  |
|  | Levere til Kjøper og Oppgjørsansvarlig en erklæring som angitt i Bilag 4 fra Selskapets styremedlemmer og eventuelle daglig leder.*[[38]](#footnote-38)* [[39]](#footnote-39) | Selger/ Selskapet | Senest dagen før Overtakelse |  |

1. 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 pantedokumentene til Långiveren er tinglyst (konferert), jf. punkt 2.6, skal partene gjennomføre oppgjøret i samsvar med bestemmelsene nedenfor ved Overtakelse.

|  | **Handling** | **Ansvarlig** | **Frist** | **Status** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Levere til Oppgjørsansvarlig en melding som angitt i Bilag 5 om at Andelene er overtatt av Kjøper *[, og at Andelene er pantsatt på første prioritet til Långiveren].[[40]](#footnote-40)* | Selger og Kjøper | Senest kl. 0900 ved Overtakelse |  |
|  | Levere til Oppgjørsansvarlig et originalt andelsbevis for Andelene som angitt i Bilag 6 med en signert erklæring fra Selger om at Andelene er overdratt til Kjøper.[[41]](#footnote-41) [[42]](#footnote-42) | Selger/ Selskapet | Senest kl. 0900 ved Overtakelse |  |
|  | Sørge for at Estimert Kjøpesum *[, Selgerlånet og Lånene]* er disponibelt på Oppgjørskontoen. | Kjøper | Senest kl. 1100 ved Overtakelse |  |

1. Pliktene til Oppgjørsansvarlig ved Overtakelse

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

* + - 1. utlevere det originale andelsbeviset (jf. Oppgjørsavtalen punkt 3.2) til Långiveren,[[43]](#footnote-43)
      2. utbetale avtalt honorar og utlegg til Oppgjørsansvarlig,
      3. innfri Lånene med de beløp som fremgår av Restgjeldsoppgaven, og
      4. utbetale [*Selgerlånet og*] det som gjenstår av Estimert Kjøpesum inklusive opptjente renter på Oppgjørskontoen til Selgers konto med nr. [•].

1. 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., 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.

1. Delvis oppgjør der Selger har forsømt sine plikter [Om ønskelig kan Dette punktet strykes]

Hvis i) det foreligger en pengeheftelse over Andelene, 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:

* + - 1. i den utstrekning det er mulig, straks foreta handlingene i Oppgjørsavtalen punkt 4(a) til (c),
      2. holde tilbake på Oppgjørskontoen det beløp som ellers ville blitt utbetalt etter Oppgjørsavtalen punkt 4(d),
      3. straks vilkårene i Oppgjørsavtalen punkt 2 og 3 er oppfylt eller frafalt,
         1. om Lånene ikke allerede er innfridd, innfri Lånene med de beløp som fremgår av en ny restgjeldsoppgave som er innhentet av Oppgjørsansvarlig eller Selger,
         2. [*utbetale Selgerlånet til Selger, og*]
         3. utbetale det som gjenstår av Estimert Kjøpesum inklusive opptjente renter på Oppgjørskontoen til Selgers konto.

1. 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 andelsbeviset tilbake til Selger og sørge for sletting av sikringsdokumentet.

1. Endring av styret mv. etter overtakelse[[44]](#footnote-44)

Kjøper skal umiddelbart etter Overtakelse avholde ekstraordinært selskapsmøte 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 7.

1. Sletting av sikringsdokument

Straks oppgjøret er gjennomført og nytt styre i Selskapet er registrert i Foretaksregisteret, skal Oppgjørsansvarlig sende sikringsdokumentet til sletting, med mindre Kjøper gir instruks om noe annet.

\*\*\*

[sted], [signeringsdato]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| for [Selger1] |  | for [Selger2] |
| [Selgers repr.] |  | [Selgers repr.] |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| for [Kjøper1] |  | for [Kjøper2] |
| [Kjøpers repr.] |  | [Kjøpers repr.] |

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

Bilag:

1. Selskapsmøteprotokoll
2. Ny selskapsavtale for Selskapet
3. Fullmakt til å pantsette Eiendommen fra Selskapet til Kjøper
4. Bekreftelse
5. Melding om erverv av Andelene og fratredelseserklæring
6. Andelsbevis
7. Protokoll for ekstraordinært selskapsmøte
8. Oppgjørsavtale uten oppgjørsansvarlig [Dette vedlegget strykes hvis oppgjøret skal gjennomføres med en oppgjørsansvarlig]
9. Handlinger før overtakelse

Før Overtakelse skal partene oppfylle forpliktelsene i dette punkt 2:

|  | **Handling** | **Ansvarlig** | **Frist** | **Status** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Levere til Kjøper kopi av selskapsmøteprotokoll som angitt i Bilag 1 der det vedtas at selskapsavtalen skal være som angitt i Bilag 2, slik at den gir hjemmel for å utstede andelsbevis.[[45]](#footnote-45) | 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.[[46]](#footnote-46) | Kjøper | Senest 10[[47]](#footnote-47) 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 (**Restgjelds-oppgaven**) fra kreditorene under Lånene som angir eksakt størrelse på Lånene per Overtakelse, og hvor kreditorene bekrefter at alle deres panteretter over Eiendommen, *[Andelene]* og øvrige eiendeler som tilhører Selskapet,[[48]](#footnote-48) vil slettes ved mottak av de beløp som fremgår av Restgjeldsoppgaven. | Selger | 5 dager før Overtakelse[[49]](#footnote-49) |  |
|  | 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.[[50]](#footnote-50) | Selger | 5 dager før Overtakelse |  |
|  | *Levere til Kjøper en erklæring som angitt i Bilag 4 fra Selskapets styremedlemmer og eventuelle daglig leder.[[51]](#footnote-51) [[52]](#footnote-52)* | Selger/ Selskapet | Senest dagen før Overtakelse |  |

1. Handlinger ved Overtakelse

Forutsatt at betingelsene i punkt 4 i avtalen er oppfylt eller frafalt,[[53]](#footnote-53) partene har oppfylt sine forpliktelser etter punkt 1 i dette vedlegget og eventuelle pantedokumenter 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 5 om at Andelene er overtatt av Kjøper *[, og at Andelene er pantsatt på første prioritet til Långiveren].[[54]](#footnote-54)* | Selger og Kjøper |  |
|  | Levere til Kjøper et originalt andelsbevis for Andelene som angitt i Bilag 6 med en signert erklæring fra Selger om at Andelene er overdratt til Kjøper.[[55]](#footnote-55) [[56]](#footnote-56) | Selger/ Selskapet |  |
|  | Levere til Långiveren en betalingsinstruks, som angitt i Bilag 8 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 7 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.[[57]](#footnote-57)* | Selger/ Selskapet |  |

1. Tidspunkt for kjøpers overtakelse av andelene

Andelene 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 andelsbeviset leveres tilbake til Selger og melding om erverv som bekrefter at Kjøper har blitt eier av Andelene, ikke anses utstedt.

1. Melding om Endring av styret mv. etter overtakelse[[58]](#footnote-58)

Kjøper skal så snart som mulig etter Overtakelse melde styreendringen i Selskapet til Foretaks-registeret.

Bilag:

1. Selskapsmøteprotokoll
2. Ny selskapsavtale for Selskapet
3. Bekreftelse
4. Melding om erverv av Andelene og fratredelseserklæring
5. Andelsbevis
6. Protokoll for ekstraordinært selskapsmøte
7. Ugjenkallelig betalingsinstruks

Protokoll

for

ekstraordinært selskapsmøte

i

[selskapet]

Den [•] ble det avholdt ekstraordinært selskapsmøte i [Selskapet], org.nr. [org.nr. måls.], på selskapets kontor.

Til stede var [Selger1], org.nr. [org.nr. Selger1] og [Selger2], org.nr. [org.nr. Selger2], som begge var representert ved [Selgers repr.]. Samtlige deltakere deltok på selskapsmøtet.

Følgende saker ble behandlet:

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

[Selgers repr.] ble valgt til møteleder.

[selgers medundertegner] ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

* 1. Godkjenning av innkallingen og dagsordenen

Innkallingen til og dagsordenen for det ekstraordinære selskapsmøte ble godkjent.

* 1. Godkjennelse av andelserverv. Ny selskapsavtale

Deltakerne har godkjent og signert avtale datert [•] om salg av samtlige andeler i selskapet til [Kjøper1] og [Kjøper2]. I forbindelse med dette salget må selskapsavtalen endres slik at det kan utstedes andelsbevis for andelene. Blant annet av denne grunn traff selskapsmøtet følgende vedtak:

*”Vedlagte selskapsavtale skal heretter gjelde for selskapet. Denne selskapsavtalen erstatter fullt ut selskapsavtale datert [•].*

*Ved overdragelse av andelene i selskapet til [Kjøper1] og [Kjøper2] skal [Selger1] og [Selger2] undertegne vedlagte fratredelseserklæring.*

*I samsvar med selskapsavtalen [•] skal det utstedes ett andelsbevis for samtlige andeler i selskapet. Dette andelsbeviset kan pantsettes.”*

* 1. Beslutning om ansvarsfrihet

Selskapsmøtet 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. Beslutning om å avsette styret [Bare aktuell hvis selskapet ikke skal ha eget styre]

Selskapsmøtet traff følgende vedtak:

*”Samtlige styremedlemmer i selskapet avsettes med umiddelbar virkning. Selskapet skal som angitt i vedlagte selskapsavtale ikke ha et eget styre.”*

\*\*\*

Alle beslutninger var enstemmige. Det forelå ikke flere saker til behandling.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| [Selgers repr.] |  | [selgers medundertegner] |



Selskapsavtale

for

det ansvarlige selskap

[Selskapet]

* 1. Selskapets foretaksnavn

Selskapets foretaksnavn er [Selskapet], org.nr. [org.nr. måls.].

* 1. Selskapets deltakere

Selskapets deltakere er [Selger1], org.nr. [org.nr. Selger1], med forretningsadresse [•] og [Selger2], org.nr. [org.nr. Selger2], med forretningsadresse [•].

* 1. Selskapets virksomhet

Selskapets virksomhet er investering i, og forvaltning og utvikling av, fast eiendom, herunder deltagelse i andre selskaper og alt som står i forbindelse med det.

* 1. Selskapets post- og forretningsadresse

Selskapets forretningsadresse er [•], mens postadressen er postboks [•].

* 1. Deltakernes heftelse for selskapets forpliktelser

For selskapets forpliktelser hefter deltakerne direkte, ubegrenset og solidarisk.

[Er selskapet et DA, inntas følgende bestemmelse: ”*For selskapets forpliktelser hefter deltakerne direkte, men delt etter eierandel, jf. punkt 7.*” For øvrig må selskapet ha betegnelsen DA i foretaksnavnet.]

* 1. Deltakernes innskudd

Deltakerne har ingen ytterligere forpliktelse til å gjøre innskudd i selskapet.

* 1. Deltakernes andeler i selskapets egenkapital, overskudd og underskudd

Deltakernes andeler i selskapets egenkapital er:

– [Selger1]: 99 %

– [Selger2]: 1 %

I samme forhold deler deltakerne selskapets overskudd og underskudd og egenkapital eller underbalanse ved uttreden, utelukkelse og oppløsning av selskapet.

* 1. Regnskap og revisjon

Selskapets regnskap og årsregnskap skal være gjenstand for revisjon. [•], org.nr. [•], er selskapets revisor.

* 1. Styre og signatur

Selskapet skal ikke ha eget styre eller daglig leder. Selskapets foretaksnavn tegnes av [Selger1].

*[Alternativt:*

*Selskapet skal ha eget styre som består av én til fem styremedlemmer, men ikke ha daglig leder. Styret skal forestå den alminnelige forvaltningen av selskapet.*

*Selskapets foretaksnavn tegnes av styrets leder alene eller to styremedlemmer i fellesskap.]*

* 1. Avhendelse og pantsettelse av selskapsandeler

Enhver deltaker kan fritt overdra, pantsette og på annen måte råde over sine andeler i selskapet uten at det er nødvendig med samtykke fra de øvrige deltakerne *[eller fra styret]* i selskapet. Deltakerne har ikke forkjøpsrett.

Deltakerne kan kreve at det utstedes andelsbevis for andelene slik at rådigheten over andelsbeviset virker som rådighet over selskapsandelene. Bare den som har et andelsbevis i hende og som ifølge andelsbeviset eller en påtegning av selskapet på andelsbeviset er andelseier, er legitimert til å råde over andelsbeviset (og dermed selskapsandelene). Blir et andelsbevis overdratt eller pantsatt, gjelder bestemmelsene i lov av 17. februar 1939 nr. 1 om gjeldsbrev §§ 14 og 15, jf. § 13, tilsvarende.

Tilbakebetaling av innskudd eller selskapskapital, helt eller delvis, kan bare kreves mot innlevering av andelsbeviset eller påtegning på dette.

* 1. Deltakers og hans rettsetterfølgers uttreden fra selskapet

Den enkelte deltaker kan med tre måneders skriftlig varsel si opp sitt deltakerforhold og kreve seg utløst av selskapet.

Utløsningssummen, eventuelt innskuddssummen, skal fastsettes ut fra en balanse som er revidert av en revisor.

I utløsningsbalansen skal selskapets eiendeler oppføres etter omsetningsverdier. Fordringer skal likevel oppføres etter pålydende, eller i tilfelle det lavere beløp som kan påregnes oppnådd hos debitor. Forretningsverdi skal fastsettes til ti prosent av egenkapitalen i selskapet for øvrig.

* 1. Selskapets utelukkelse av en deltaker

Punkt 11 annet og tredje ledd gjelder tilsvarende. Utløsningsbeløp, eventuelt innskuddsbeløp, forfaller straks.

* 1. Selskapets oppløsning

Den enkelte deltaker kan kreve selskapet oppløst med øyeblikkelig virkning.

Det skal velges avviklingsstyre med ett eller tre medlemmer. Selskapsforpliktelser som ikke gjøres opp under avviklingen, skal sikres ved bankgaranti for deltakernes felles regning.

* 1. Forholdet til tidligere selskapsavtale

Denne selskapsavtale erstatter fullt ut selskapsavtale datert [•].

\*\*\*

[Sted], [signeringsdato]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| for [Selger1] |  | for [Selger2] |
|  |  |  |



Fullmakt til pantsettelse [Dette vedlegget strykes hvis oppgjøret skal gjennomføres uten oppgjørsansvarlig]

[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.[[59]](#footnote-59)

[Sted], [dato]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Vitnes underskrift | Vitnes underskrift |
|  |
| Vitnes navn i blokkbokstaver | Vitnes navn i blokkbokstaver |
| Adresse | Adresse |



Bekreftelse

Jeg påtar meg å stille mitt styreverv til disposisjon og fratre fra det tidspunkt selskapsmøtet i [Selskapet] måtte beslutte det.

Jeg bekrefter herved at jeg ikke har noen utestående krav mot [Selskapet] *[utover det som fremgår av estimert balanse inntatt som bilag [•] til kjøpekontrakt datert [•]]*

[Sted], [dato]

|  |
| --- |
|  |
|  |



Melding om overdragelse [og pantsettelse] av andeler  
Fratredelseserklæring

Herved bekreftes at [Selger1], org.nr. [org.nr. Selger1], og [Selger2], org.nr. [org.nr. Selger2], i dag har overdratt samtlige andeler i [Selskapet], org.nr. [org.nr. måls.], til [Kjøper1], org.nr. [org.nr. Kjøper1], og [Kjøper2], org.nr. [org.nr. Kjøper2].

*Det gis samtidig melding om at disse andelene er pantsatt på første prioritet til [Kjøpers bank], org.nr.* ***[org.nr. Kjøpers bank].*** *[Kjøper1] og [Kjøper2] krever at andelsbeviset straks overleveres til [Kjøpers bank].*

[Selger1] og [Selger2] har således med virkning fra i dag fratrådt som deltakere i selskapet, mens [Kjøper1] og [Kjøper2] samtidig har tiltrådt som nye deltakere i selskapet.

Det ovennevnte skifte av deltakere i [Selskapet] skal meldes til og registreres i Foretaksregisteret så fort som mulig.

[Sted], [Overtakelsesdato]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| for [Kjøper1] |  | for [Kjøper2] |
| for [Selger1] |  | for [Selger2] |
|  |  |  |



|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ANDELSBEVIS | | | |
| For andeler i: |  | | |
| **[Selskapet],**  org.nr. [org.nr. måls.] |  | | |
| Andelshavere: | Andeler: | Innbetalt kapital: | Uinnkalt kapital: |
| [Kjøper1],  org.nr. [org.nr. Kjøper1] | [•] % | NOK [•] | NOK [•] |
| [Kjøper2],  org.nr. [org.nr. Kjøper2] | [•] % | NOK [•] | NOK [•] |
| Totale andeler: | 100 % | | |
|  | | | |
| Dette andelsbeviset er utstedt iht. selskapsavtalen [•] og representerer samtlige andeler i [Selskapet]. Bare den som har et andelsbevis i hende og som ifølge andelsbeviset eller en påtegning av selskapet på andelsbeviset er andelseier, er legitimert til å råde over andelsbeviset (og dermed selskapsandelene). Blir et andelsbevis overdratt eller pantsatt, gjelder bestemmelsene i lov av 17. februar 1939 nr. 1 om gjeldsbrev §§ 14 og 15, jf. § 13, tilsvarende.  Tilbakebetaling av innskudd eller selskapskapital, helt eller delvis, kan bare kreves mot innlevering av andelsbeviset eller påtegning på dette. | | | |

Deltakerne/styret i [Selskapet] bekrefter herved at dette andelsbeviset er utstedt i samsvar med selskapsavtalen § [•], at det ikke tidligere er utstedt andelsbevis for andelene i [Selskapet], og at deltakerne har godkjent overdragelsen av samtlige andeler i [Selskapet] til [Kjøper1] og [Kjøper2] *og pantsettelsen av disse andelene til [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank].*

[Alternativ hvis selskapsavtalen er som angitt i Bilag 2: Deltakerne/styret i [Selskapet] bekrefter herved at dette andelsbeviset er utstedt i samsvar med selskapsavtalen punkt 10, og at det ikke tidligere er utstedt andelsbevis for andelene i [Selskapet].]

[Sted], [overtakelsesdato]

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

\*\*\*

[Selger1], org.nr. [org.nr. Selger1], og [Selger2], org.nr. [org.nr. Selger2], bekrefter herved at alle andelene i [Selskapet] er transportert til [Kjøper1], org.nr. [org.nr. Kjøper1], og [Kjøper2], org.nr. [org.nr. Kjøper2].

[Sted], [overtakelsesdato]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| for [Selger1] |  | for [Selger2] |
|  |  |  |



Protkoll

for

ekstraordinært selskapsmøte

i

[selskapet]

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

Til stede var [Kjøper1], org.nr. [org.nr. Kjøper1] og [Kjøper2], org.nr. [org.nr. Kjøper2], som begge var representert ved [kjøpers repr.]. Samtlige deltakere deltok på selskapsmøtet.

Følgende saker ble behandlet:

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

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

* 1. Godkjenning av innkallingen og dagsordenen

Innkallingen til og dagsordenen for det ekstraordinære selskapsmøtet ble godkjent.

* 1. Endring av styret

Selskapsmøtet traff følgende vedtak:

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

* 1. Endring av revisor

Selskapsmøtet traff følgende vedtak:

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

\* \* \*

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| [kjøpers repr.] |  | [kjøpers medundertegner] |

Fullmakt

[Selger1], org.nr. [org.nr. Selger1], og [Selger2], org.nr. [org.nr. Selger2], gir herved [Selgers repr.] fullmakt til på våre vegne å møte og stemme for våre andeler i [selskapet] ved den neste ekstraordinære generalforsamlingen i selskapet som skal behandle endring av selskapsavtalen for [selskapet].

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| for [Selger1] |  | for [Selger2] |
|  |  |  |

Fullmakt

[Kjøper1], org.nr. [org.nr. Kjøper1], og [Kjøper2], org.nr. [org.nr. Kjøper2], gir herved [kjøpers repr.] fullmakt til på våre vegne å møte og stemme for våre andeler i [selskapet] ved den neste ekstraordinære generalforsamlingen i selskapet som skal behandle endring av styret og revisor.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| for [Kjøper1] |  | for [Kjøper2] |
|  |  |  |



Ugjenkallelig betalingsinstruks i forbindelse med kjøp av [selskapet] [Dette vedlegget benyttes ikke hvis oppgjøret gjennomføres med en oppgjørsansvarlig.]

[Kjøper1], org.nr. [org.nr. Kjøper1], 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 [opptjente renter, samt overkurs] | [•] |
|  | [Megler],  org.nr. [org.nr. Megler] | [•] | Honorar | [•] |
|  | [Selger1],  org.nr. [org.nr. Selger1] | [•] | Vederlag for salg av andeler | [•] |
|  | 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 [Kjøper1] |
| [Kjøpers repr.] |

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

Med vennlig hilsen

|  |
| --- |
| for [Selger1] |

[Selgers repr.]

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 [Selger1], [org.nr. Selger1], [Selger2], [org.nr. Selger2], [Selskapet], [org.nr. måls.], [Kjøper1], [org.nr. Kjøper1], [Kjøper2], [org.nr. Kjøper2], [signeringsdato], [Megler], [org.nr. megler], [Kjøpers bank], [org.nr. Kjøpers bank], [overtakelsesdato], [Selgers repr.], [Kjøpers repr.], [Selskapets repr.] [selgers medundertegner] og [kjøpers 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. 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 Kjøpers andel av 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-4)
5. 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 Kjøpers andel av utsatt skatt som består av gevinst på G/T-konto.*» [↑](#footnote-ref-5)
6. 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-6)
7. Teksten i rødt må strykes eller justeres hvis Selskapets banklån ikke skal innfris. [↑](#footnote-ref-7)
8. 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-8)
9. 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-9)
10. 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-10)
11. 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-11)
12. Her må det vurderes om Kjøper trenger en lengre frist. [↑](#footnote-ref-12)
13. I punkt 2.1(c) og (e) gis Selger et tillegg eller fradrag i kjøpesummen som svarer til Kjøpers andel av skattemessige fradrag eller skatt på inntekt som oppstår ved innfrielse av Lånene. Den samlede effekt av punkt 2.1 og 2.4 er således at Selger økonomisk stilles som om Selger etter skattereglene hadde blitt tilordnet hele fradraget eller hele skatten som følge av over-/underkurs og andre omkostninger ved innfrielse av Lånene. [↑](#footnote-ref-13)
14. For å unngå små etteroppgjør kan følgende reguleringen inntas: «*Det skal likevel ikke foretas et etteroppgjør hvis differansen ovenfor er mindre enn NOK [●].*» [↑](#footnote-ref-14)
15. Hvis Selger er privatpersoner, kan det avtales at Kjøper i tillegg til 27 % skal betale et nettobeløp til dekning av Selgers skatt på tilleggsvederlaget og Kjøpers dekning av skatten [↑](#footnote-ref-15)
16. NB: Hvis gjennomføringen av salget 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 fjerde 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-16)
17. 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-17)
18. Kjøpers erverv av Andelene 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 Andelene 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 Andelene 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 Andelene 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 Andelene til tredjemann.»* [↑](#footnote-ref-18)
19. Merk at et salg av samtlige aksjer/andeler 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-19)
20. 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 18. [↑](#footnote-ref-20)
21. Særskilte disposisjoner i Selskapet etter Overtakelse, men i samme inntektsår, kan medføre økt skatt for Selger. Formålet med bestemmelsen er særlig å minimere risikoen for store etteroppgjør, med tilhørende kredittrisiko, mellom Kjøper og Selger etter punkt 2.4. [↑](#footnote-ref-21)
22. 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-22)
23. 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 opplysninger 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-23)
24. 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/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-24)
25. 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-25)
26. 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-26)
27. Beløpsterskelen her settes ofte til 1 % av Eiendomsverdien, men er sjelden lavere enn NOK 500 000 eller høyere enn NOK 3 millioner. [↑](#footnote-ref-27)
28. Det må særskilt vurderes om denne ansvarsbegrensning passer i den enkelte transaksjon. [↑](#footnote-ref-28)
29. 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 Andelene 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-29)
30. 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-30)
31. 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 klammen og tilføyer: «*Kjøper skal selv innfri Lånene.*» [↑](#footnote-ref-31)
32. Dette punktet kan strykes hvis selskapsavtalen hjemler utstedelse av andelsbevis. Merk at andelene i Selskapet ikke kan pantsettes uten at det er utstedt andelsbevis. [↑](#footnote-ref-32)
33. 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. [↑](#footnote-ref-33)
34. 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-34)
35. 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].»* [↑](#footnote-ref-35)
36. 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-36)
37. Teksten her forutsetter at kjøpesumsberegningen skal oppdateres før Overtakelse basert på restgjeldsoppgaver som vil bli innhentet senere. [↑](#footnote-ref-37)
38. Dette punktet strykes om Selskapet ikke har et styre eller daglig leder. [↑](#footnote-ref-38)
39. Utover å tinglyse en panterett til Kjøpers långiver og innhente restgjeldsoppgaver (jf. punkt 2.6 og 2.7) har 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 sørge for at Selskapet ved Overtakelse tiltrer de nødvendige låneavtaler mv. Er det ønskelig at Selskapet *før* Overtakelse medvirker til Kjøpers finansiering, kan man tilføye følgende punkter i oppgjørsavtalen:

    |  |  |  |  |  |
    | --- | --- | --- | --- | --- |
    | 2.9 | 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 |  |
    | 2.10 | Forutsatt at Kjøper har oppfylt sine plikter etter 2.9, 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-39)
40. Hvis selskapsavtalen for Selskapet ikke endres, jf. punkt 2.2, må det undersøkes om den krever at ytterligere betingelser oppfylles for å overføre Andelene. [↑](#footnote-ref-40)
41. Dette punktet strykes hvis det ikke skal utstedes andelsbevis. [↑](#footnote-ref-41)
42. Hvis det er utstedt andelsbevis som er pantsatt, kan man legge til følgende punkt:

    |  |  |  |  |  |
    | --- | --- | --- | --- | --- |
    | 2.10 | Levere til Oppgjørsansvarlig en erklæring fra [eksisterende långiver] om at banken vil sende til Långiveren andelsbevis datert [•] for Andelene ved mottak av det beløp som banken skal ha ifølge Restgjeldsoppgaven. | Selger/ Selskapet | Senest kl. 0900 ved Overtakelse |  |

    [↑](#footnote-ref-42)
43. Långiveren erstattes her med Kjøper om andelene ikke skal pantsettes. [↑](#footnote-ref-43)
44. Dette punktet strykes hvis Selskapet ikke har et styre. [↑](#footnote-ref-44)
45. Dette punktet kan strykes hvis selskapsavtalen hjemler utstedelse av andelsbevis. Merk at andelene i Selskapet ikke kan pantsettes uten at det er utstedt andelsbevis. [↑](#footnote-ref-45)
46. Punkt 1.1 og 1.2 kan strykes dersom det ikke skal etableres pant til fordel for Kjøpers bank forut for Overtakelse. [↑](#footnote-ref-46)
47. 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-47)
48. 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-48)
49. 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-49)
50. Teksten i punkt 1.5 forutsetter at kjøpesumsberegningen skal oppdateres før Overtakelse basert på restgjeldsoppgaver som vil bli innhentet senere. [↑](#footnote-ref-50)
51. Dette punktet strykes om Selskapet ikke har et styre eller daglig leder. [↑](#footnote-ref-51)
52. Utover å tinglyse en panterett til Kjøpers långiver og innhente restgjeldsoppgaver (jf. punkt 1.3 og 1.4) har 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 sørge for at Selskapet ved Overtakelse tiltrer de nødvendige låneavtaler mv. Er det ønskelig at Selskapet *før* Overtakelse medvirker til Kjøpers finansiering, 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-52)
53. Stryk følgende hvis Avtalen ikke oppstiller betingelser for gjennomføring: «*betingelsene i punkt 4 i avtalen er oppfylt eller frafalt*». [↑](#footnote-ref-53)
54. Hvis selskapsavtalen for Selskapet ikke endres, jf. punkt 1.1, må det undersøkes om den krever at ytterligere betingelser oppfylles for å overføre Andelene. [↑](#footnote-ref-54)
55. Dette punktet strykes hvis det ikke skal utstedes andelsbevis. [↑](#footnote-ref-55)
56. Hvis det er utstedt andelsbevis som er pantsatt, kan man legge til følgende punkt:

    |  |  |  |  |
    | --- | --- | --- | --- |
    |  | Levere til Kjøper en erklæring fra [eksisterende långiver] om at banken vil sende til Långiveren andelsbevis datert [•] for Andelene ved mottak av det beløp som banken skal ha ifølge Restgjeldsoppgaven. | Selger/ Selskapet |  |

    [↑](#footnote-ref-56)
57. Dette punktet kan om ønskelig strykes for å forenkle oppgjøret. [↑](#footnote-ref-57)
58. Dette punktet strykes hvis Selskapet ikke har et styre. [↑](#footnote-ref-58)
59. 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. [↑](#footnote-ref-59)