MEGLERSTANDARD MARS 2020 OM 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. [Alternativt: «Partene har tatt de forbehold som følger av bud og budaksept, og er ikke bundet før disse forbeholdene er løftet.»]

**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], [Selger2], [org.nr. Selger2], (i fellesskap **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. bankinnskudd i Selskapets balanse, og
      2. fordringer i Selskapets balanse som i) en skyldner skal gjøre opp ved eller etter Overtakelse, herunder fordringer som har forfalt, men ikke blitt betalt før Overtakelse, eller som ii) er forskuddsbetalte kostnader til varer eller tjenester som leveres etter Overtakelse,[[4]](#footnote-4) [[5]](#footnote-5) og
      3. Kjøpers andel av skattemessige fradrag for kostnader ved innfrielse av Lånene (definert i punkt 2.2.3) i Salgsåret, dvs. [22] % av [●]/12 av overkurs og innfrielses­kostnader.

og med fradrag for:

* + - 1. all gjeld i Selskapets balanse unntatt i) utgifter til fremtidig vedlikehold og andre tiltak på Eiendommen etter Overtakelse, og ii) avsetninger for forhold som Kjøper etter denne avtalen overtar risikoen for ved signering av den,[[6]](#footnote-6) [[7]](#footnote-7)
      2. Kjøpers andel av skatt på inntekt som oppstår ved innfrielse av Lånene, dvs. [22] % av [●]/12 av underkurs og innfrielseskostnader, og
      3. [●] % av differansen mellom i) NOK [●], som svarer til Eiendomsverdien etter fradrag for omforent verdi av tomten, og ii) Eiendommens skattemessige avskrivnings­grunn­lag per Overtakelse (inkludert beregnede avskrivninger frem til og med dagen for Overtakelse).[[8]](#footnote-8)
  1. Estimert Balanse og Estimert Kjøpesum samt innfrielse av eventuelle 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 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, herunder eventuell over- eller underkurs og kostnader ved innløsning av swapavtaler, som ved Overtakelse opp­står ved innfrielse av Selskapets lån.

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[[9]](#footnote-9) [fem dager][[10]](#footnote-10) før Avtalt Overtakelse skal Selger fremlegge restgjeldsoppgaver fra Selskapets långiver(e) som viser den eksakte størrelsen på Selskapets lån (i sum **Lånene**) per Overtakelse, herunder lån fra Selger (**Selgerlånet**), og hvor långiver(ne) bekrefter sletting av eksisterende pant ved innfrielse av Lånene som angitt i restgjeldsoppgavene. 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 gjennomføres på et annet tidspunkt enn Avtalt Overtakelse, skal Selger uten ugrunnet opphold innhente og sende til Kjøper 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 restgjeldsoppgavene.

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 et eventuelt Selgerlån er innfridd, 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, 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,[[11]](#footnote-11) [[12]](#footnote-12)
      3. En beregning av Kjøpesummen (**Revidert Kjøpesum**) på grunnlag av Revidert Balanse, og
      4. En beregning av Beregnet Skattemessig Selgerresultat, jf. punkt 2.4.

Ved utarbeidelsen av Revidert Balanse skal det ses bort fra disposisjoner som Selskapet har foretatt på dagen for Overtakelse etter at Kjøper har overtatt Andelene. Ved beregningen av Revidert Kjøpesum skal det ikke gjøres tillegg for forsikringssum eller krav på forsikringssum for skade på Eiendommen som Kjøper selv blir kjent med etter signering av denne avtalen.

Kjøper kan senest en måned 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, kan hver av partene kreve at tvisten avgjøres etter punkt 13.[[13]](#footnote-13)

Hvis Revidert Kjøpesum avviker fra Estimert Kjøpesum skal i) en eventuell positiv differanse betales av Kjøper til en konto oppgitt av Selger, og ii) 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. Det medfører imidlertid at Selger og Kjøper ikke på annet rettsgrunnlag utenfor denne avtalen kan kreve endringer i Kjøpesumsberegningen (f.eks. som følge av en skjult eiendel eller gjeld eller uriktig beløpsfesting av en balansepost).

* 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 det kalenderåret hvor Overtakelse finner sted (**Salgsåret**), fordelt til beskatning hos Selskapets andelseiere i Salgsåret. Selskapets alminnelige skattepliktige inntekt/underskudd for Salgsåret 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.[[14]](#footnote-14)

Denne inntekt/dette 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 Salgsåret (**Faktisk Skattemessig Selgerresultat**), er endelig fastsatt:

* + - 1. Dersom Faktisk Skattemessig Selgerresultat er høyere enn Beregnet Skattemessig Selgerresultat, skal [22] % av differansen betales av Kjøper til Selger.
      2. Dersom Faktisk Skattemessig Selgerresultat er lavere enn Beregnet Skattemessig Selgerresultat, skal [22] % av differansen betales av Selger til Kjøper.[[15]](#footnote-15) [[16]](#footnote-16)

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 skattemyndighetene.

1. Overtakelse, oppGjør og Forsinkelse
   1. Avtalt overtakelse

Andelene skal overtas av Kjøper den [overtakelsesdato] (**Avtalt Overtakelse**).[[17]](#footnote-17) [[18]](#footnote-18)

* 1. Faktisk overtakelse. Oppgjør

Andelene blir først overtatt av Kjøper idet Estimert Kjøpesum og eventuelt beløp tilsvarende Selgerlånet er disponibel på oppgjørskontoen og vilkårene for utbetaling i punkt 3 i opp­gjørs­avtalen i vedlegg 7 er oppfylt eller frafalt (**Overtakelse**). [Hvis oppgjøret gjennomføres uten oppgjørsansvarlig skriver man her: *«Andelene blir først overtatt av Kjøper idet Estimert Kjøpesum og eventuelt beløp tilsvarende Selgerlånet er disponibel på Selgers konto etter gjennomføring av oppgjøret i henhold til oppgjørsavtalen i vedlegg 7 (Overtakelse)»*]

Selger, Kjøper og Selskapet påtar seg herved å oppfylle sine respektive plikter etter oppgjørs­avtalen.[[19]](#footnote-19)

* 1. Forsinkelse[[20]](#footnote-20)

Hvis Overtakelse skjer på en senere dag enn Avtalt Overtakelse,

* + - 1. og forsinkelsen skyldes forhold på Kjøpers side, kan Selger kreve oppfyllelse, heving og erstatning, herunder forsinkelsesrente, etter punkt 6.1 til 6.3;
      2. og forsinkelsen skyldes forhold på Selgers side, kan Kjøper kreve oppfyllelse, heving og erstatning samt holde kjøpesummen tilbake etter punkt 6.1 til 6.3 og punkt 8.1;
      3. skal Selger sende til Kjøper nye restgjeldsoppgaver og en ny beregning av Estimert Kjøpesum, jf. punkt 2.2.3;[[21]](#footnote-21)
      4. skal Revidert Balanse beregnes per Overtakelse;
      5. gjelder Selgers forpliktelser etter punkt 5 frem til Overtakelse, og en del av Selgers garantier i punkt 7.1 avgis per Overtakelse; og
      6. gjelder punkt 9.1(a) for skader på Eiendommen og dens tilbehør.

En part som krever erstatning for forsinkelse, kan skriftlig kreve at Selskapets resultat i perioden fra Avtalt Overtakelse til Overtakelse beregnes av Selskapet og bekreftes av Selskapets revisor, slik at eventuelt over- eller underskudd fra perioden kan tas i betraktning ved beregningen av erstatningen.

1. Betingelser for gjennomføring av avtalen[[22]](#footnote-22) [[23]](#footnote-23)
   1. Kjøpers betingelser

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

* + - 1. Eiendommen eller dens tilbehør har ikke blitt skadet etter signering av denne avtalen med den følge at kostnadene til gjenoppføring/reparasjon og leietap som følge av skaden utgjør mer enn [10] % av Eiendomsverdien. I vurderingen av om denne beløps­grensen er nådd, skal det ses bort fra kostnader i tilknytning til skader som Selger ikke hefter for etter punkt 9.1(a)(ii).[[24]](#footnote-24) [[25]](#footnote-25) [[26]](#footnote-26) [[27]](#footnote-27) [[28]](#footnote-28)
  1. Selgers betingelser

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

* + - 1. Eiendommen eller dens tilbehør har ikke blitt skadet etter signering av denne avtalen med den følge at det tapet Selger selv må dekke etter punkt 9.1(a), overstiger [10] % av Eiendomsverdien. Selger kan ikke gjøre denne betingelsen gjeldende hvis Kjøper påtar seg ikke å kreve en erstatning som overstiger [10] % av Eiendomsverdien som følge av skaden.[[29]](#footnote-29)
  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 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. At Selskapet senest ved Overtakelse trer ut av en eventuell konsernkontoordning og fellesregistrering i Merverdiavgiftsregisteret.[[30]](#footnote-30)
  1. Kjøpers plikter

Kjøper skal sørge for at Selskapet i løpet av Salgsåret ikke:

* + - 1. avhender Eiendommen, eller
      2. foretar andre ekstraordinære inntekts- eller utgiftsføringer i Salgsåret, eller
      3. foretar andre ekstraordinære disposisjoner i Salgsåret, herunder ekstraordinær ned­betaling av gjeld, unnlatelse av å foreta maksimale saldoavskrivninger/fradrag ved tap på G/T-konto mv.[[31]](#footnote-31)

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. partenes beføyelser ved avtalebrudd

Både Selger og Kjøper kan fastholde kjøpet og kreve at avtalen gjennomføres, med mindre den annen part rettmessig hever avtalen eller gjør gjeldende at en betingelse for gjennom-føring av avtalen i punkt 4 ikke er oppfylt. Kjøper kan ikke kreve retting etter kjøpsloven § 34, men Selger har rett til å utføre retting etter kjøpsloven § 36.

Bryter Selger denne avtalen, har Kjøper rett til erstatning på de vilkår som følger av punkt 8 og rett til å holde kjøpesummen tilbake etter kjøpsloven § 42, men Kjøper har ikke rett til prisavslag etter kjøpsloven § 38. Bryter Kjøper denne avtalen, kan Selger kreve erstatning etter alminnelige regler, herunder kjøpsloven § 57 og forsinkelsesrenteloven.

Både Selger og Kjøper kan heve denne avtalen før Overtakelse hvis det inntrer omstendig-heter, herunder forsinkelse, som utgjør vesentlig brudd av den annen parts forpliktelser etter denne avtalen. Etter Overtakelse kan Kjøper heve så fremt Kjøper har rett til det etter kjøps­lovens regler.[[32]](#footnote-32) [[33]](#footnote-33)

Kjøper fraskriver seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstav a, b og c, avhendingsloven § 3-7, § 3-8 og § 3-9, andre regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag utenfor denne avtalen.

1. Selgers garantier

Selger garanterer det følgende overfor Kjøper ved signering av denne avtalen og ved Overtakelse, med mindre noe annet fremgår av garantiene nedenfor:

* + - 1. Selger har opplyst Kjøper om de omstendighetene vedrørende Selskapet og Eiendom­men som Selger kjenner til ved signering av denne avtalen, og som Kjøper har grunn til å regne med å få. «Grunn til å regne med å få» skal forstås på samme måte som i kjøpsloven § 19 (1) bokstav b.
      2. De opplysninger vedrørende omstendigheter ved Selskapet og Eiendommen som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen, er riktige. Denne garantien omfatter ikke opplysninger i dokumenter utarbeidet av andre enn Selger eller selskap i samme konsern som Selger, med mindre Selger kjenner til at opplysning­ene er uriktige ved signering av denne avtalen.[[34]](#footnote-34)
      3. Selger eier Andelene, Andelene overdras fri for heftelser av enhver art, det knytter seg ikke løsningsrett til Andelene, Selskapet har ikke en ubetinget eller betinget plikt til å utstede ytterligere andeler, og ingen rettigheter knyttet til Andelene (herunder utbytte, fortrinnsrett ved kapitalforhøyelse mv.) er skilt fra Andelene, og det er ikke tidligere utstedt andelsbevis for Andelene.[[35]](#footnote-35)
      4. Selskapet er lovlig stiftet og registrert i Foretaksregisteret, og alle forhold (herunder oppdatert selskapsavtale) som skal registreres i Foretaksregisteret, er registrert der.
      5. Selskapets siste årsregnskap er avgitt i samsvar med regnskapslovens regler, Selskapet har ikke avgitt garantier for tredjemanns forpliktelser, og Selskapet har ikke forpliktelser som Selskapet burde balanseført i samsvar med god regnskapsskikk, utover det som fremgår av Revidert Balanse.
      6. Størrelsen på Selskapets eventuelle fremførbare underskudd og Eiendommens skattemessige avskrivningsgrunnlag blir korrekt beregnet ved fastsettelsen av Revidert Kjøpesum.[[36]](#footnote-36)
      7. Selger og Selskapet har innsendt påkrevde, korrekte og fullstendige opplysninger til skatte- og avgiftsmyndighetene, og det foreligger ikke og vil ikke 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.
      8. Selskapet har utarbeidet en oppdatert justeringsoppstilling som er fullstendig og korrekt, og Selskapet besitter den dokumentasjon som etter gjeldende merverdiavgiftsregelverk er påkrevd for anskaffelse/fremstilling og bruk av kapital­varer.[[37]](#footnote-37)
      9. Selskapets virksomhet består utelukkende i å eie fast eiendom, og Selskapet har ikke ansatte eller pensjonsforpliktelser.
      10. Selskapet eier Eiendommen og er hjemmelshaver til denne.
      11. Det eksisterer ikke andre heftelser på Eiendommen (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i vedlegg 4, og alle eventuelle panteheftelser (utover lovbestemt pant for uforfalt gjeld) på Eiendommen og Selskapets øvrige eiendeler vil slettes uten ugrunnet opphold etter Overtakelse.
      12. Selskapet er ikke part i en tvist for en domstol eller et forvaltningsorgan og har heller ikke mottatt skriftlig varsel om at en part vil ta eller vurderer å ta skritt for å innlede en slik tvist mot Selskapet. Denne garantien gjentas ved Avtalt Overtakelse og ikke Overtakelse om forsinkelsen skyldes forhold på Kjøpers side.
      13. Selskapet bryter ikke leieavtalene med tilhørende tilleggsavtaler angitt i vedlegg 5. Denne garantien gjelder ikke et vedlikeholdsetterslep eller andre tekniske forhold ved Eiendommen.
      14. Ved signering av denne avtalen er Eiendommen leiet ut i henhold til leieavtalene med tilhørende tilleggsavtaler angitt i vedlegg 5, og disse avtalene er gyldige og gjengir alt som er avtalt med leietakerne. Ved signering av denne avtalen kjenner Selger ikke til at en leietaker bryter en leieavtale.
      15. Ved signering av denne avtalen foreligger det ikke skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.[[38]](#footnote-38)

Med forhold som **Selger**[[39]](#footnote-39) **kjenner til** i punkt 7.1, 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 hefter ikke for manglende opplysninger fra andre enn Selger selv.

1. rett til erstatning og Begrensninger i Selgers ansvar
   1. Kjøpers rett til erstatning

Bryter Selger denne avtalen, herunder ved forsinkelse, har Kjøper bare rett til erstatning for det tapet Kjøper lider som følge av avtalebruddet. Retten til erstatning omfatter imidlertid bare tap som en med rimelighet kunne ha forutsett som en mulig følge av avtalebruddet.

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 8.3 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

* 1. Kjøpers kunnskap

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 7 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de skriftlige opp­lysningene som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen.[[40]](#footnote-40) Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 7(g) og (h) (*om skatt og avgift*) eller punkt 7(c) eller (j) (*om eierskap til Andelene og Eiendommen*), i fellesskap de **Fundamentale Garantiene**. Selger fraskriver seg retten til å gjøre gjeldende kjøpsloven § 20.

* 1. Reklamasjon
     1. Reklamasjon ved forsinkelse

En part taper sitt krav på erstatning som følge av forsinkelse som skyldes forhold på den annen parts side, hvis parten ikke innen én måned etter Overtakelse gir den annen part skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i (**Reklamasjon**).

* + 1. Reklamasjon ved andre brudd på avtalen
       1. Kjøper taper retten til å gjøre brudd på de Fundamentale Garantiene gjeldende hvis Kjøper ikke sender en Reklamasjon til Selger innen 5 år etter Overtakelse. For andre brudd på denne avtalen må Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest 18 måneder etter Overtakelse. Hvis Kjøper selv oppdager et avtalebrudd innen utløpet av en av disse fristene, men senere enn én måned før utløpet av den, utvides fristen med én måned regnet fra fristens utløp.
       2. Dessuten skal Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest én måned etter at Kjøper selv oppdaget avtalebruddet. Forsømmer Kjøper å sende en Reklamasjon innen denne fristen, vil Kjøper bare tape sitt krav mot Selger hvis og i den utstrekning forsømmelsen i) har økt Kjøpers tap, eller ii) har medført at Selger eller Selskapet har mistet retten til å kreve erstatning fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap.[[41]](#footnote-41)
  1. Beløpsmessige ansvarsbegrensninger

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

* + - 1. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn NOK [●],[[42]](#footnote-42) og det skal ses bort fra slike brudd ved beregningen av Kjøpers tap, herunder 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 [●],[[43]](#footnote-43) men hvis Kjøpers samlede tap overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning fra første krone.
      3. Selgers samlede ansvar er begrenset oppad til *[10 % av Eiendomsverdien]*.

Ansvarsbegrensningen i punkt 8.4.1(c) gjelder ikke ved brudd på de Fundamentale Garanti­ene. Ansvarsbegrensningene i punkt 8.4.1(a) og (b) gjelder heller ikke ved brudd på punkt 7(c) eller (j) (*om eierskap til Andelene og Eiendommen*).

Selgers samlede ansvar for brudd på denne avtalen (herunder de Fundamentale Garantiene og punkt 5 eller 7) er begrenset til det høyeste av Revidert Kjøpesum og [20] % av Eiendoms­verdien.[[44]](#footnote-44) Se likevel punkt 9.2.

* 1. Ansvar ved forsett eller grov uaktsomhet

Begrensningene i Selgers ansvar i punkt 8.3 og 8.4 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 Andelene til Kjøper.

* 1. Ansvaret til de respektive selgere

De deltakerne 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 [Alternativt: De deltakere som utgjør Selger, hefter solidarisk for Kjøpers krav mot Selger som følge av brudd på denne avtalen.]

1. skadesløsholdelse fra selger

Selger skal holde Kjøper skadesløs for tap som springer ut av:

* + - 1. At Eiendommen eller dens tilbehør blir skadet i perioden mellom signering av denne avtalen og kl. 1200 ved Overtakelse.[[45]](#footnote-45) Denne skadesløsholdelsen gjelder:
         1. Ikke hvis tapet er lavere enn beløpsterskelen i punkt 8.4.1(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 leietakerne til Eien­dommen er forpliktet til å videreføre eller gjenoppta sitt leieforhold på uendrede vilkår etter gjenoppføring/reparasjon.
         2. Ikke skader som inntreffer i perioden fra kl. 1200 ved Avtalt Overtakelse frem til kl. 1200 ved Overtakelse hvis det skyldes forhold på Kjøpers side at Overtakelse gjennomføres senere enn Avtalt Overtakelse, med mindre skaden skyldes uaktsomhet på Selgers side. For slike skader som skyldes uaktsomhet, gjelder ikke unntaket i dette punkt 9.1(a)(ii).
         3. Bare hvis Kjøper senest én måned etter Overtakelse gir Selger skriftlig melding om at han krever erstatning for skaden.
      2. At de fordringene som det er gjort tillegg for i beregningen av Revidert Kjøpesum, og som ikke omfatter rett til leie for perioden etter Overtakelse, ikke blir betalt. Selskapet skal ta rettslige skritt som er nødvendige og rimelige for å inndrive slike fordringer, med mindre Selskapets forhold til Selskapets kontraktspart gir Selskapet saklig grunn til å unnlate det. Selskapet kan ikke ettergi hele eller deler av slike fordringer uten samtykke fra Selger, som ikke kan nekte slikt samtykke hvis Selskapet har saklig grunn til å ettergi fordringen. Kjøper taper retten til å gjøre denne skades­løs­holdelsen gjeldende hvis han ikke gir Selger skriftlig melding om det senest 18 må­neder etter Overtakelse.[[46]](#footnote-46) [[47]](#footnote-47)

Punkt 8.1 gjelder tilsvarende. Begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 8.2, 8.3 og 8.4 gjelder ikke for skadesløsholdelsene i dette punkt 9.

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 13. Alle kostnader til banken i tilknytning til denne sikkerheten skal fordeles med en halvpart på hver av Selger og Kjøper.

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

Kjøper og Selskapet på den ene side og Selger på den annen side fraskriver seg herved overfor den andre parten enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot nærstående av den andre parten som følge av den nærståendes disposisjoner, handlinger eller unnlatelser til skade for Selskapet frem til og med Overtakelse eller i forbindelse med inngåelsen eller gjennom­føringen av denne avtalen.

Både Kjøper og Selger (hver for seg **Skadesløsholderen**) skal holde den annen part og hans nærstående (i fellesskap de **Beskyttede Parter**) skadesløs for det tilfelle nærstående av Skades­løsholderen gjør krav gjeldende mot de Beskyttede Parter som følge av de Beskyttede Parters disposisjoner, handlinger eller unnlatelser til skade for Selskapet frem til og med Overtakelse eller i forbindelse med inngåelsen eller gjennomføringen av denne avtalen.

Ansvarsfraskrivelsen og skadesløsholdelsen i dette punkt 11 gjelder ikke i den grad kravet mot en person springer ut av hans forsettlige skadeforvoldelse eller en avtale med ham som inngås i tilknytning til denne avtalen.

Med **nærstående** menes i) selskap i samme konsern (som definert i aksjeloven § 1-3) som en part, ii) en parts aksjeeiere (direkte og indirekte), iii) nåværende eller tidligere styre­medlem­mer eller ansatte hos en part eller selskap i samme konsern som parten, og iv) meglere, rådgivere eller andre representanter for en part.

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]: [●]

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.[[48]](#footnote-48) 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
2. Selskapsavtale og pantattest for Selskapet
3. Estimert Balanse og estimert kjøpesumsberegning
4. Grunnboksutskrifter
5. Leiekontrakter med vedlegg
6. Prospekt med vedlegg
7. Oppgjørsavtale
8. *[Datarom på minnepinne]*
9. 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. 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.

Avtalt Overtakelse er [overtakelsesdato].

Estimert Kjøpesum *[Lånene] [samt eventuelt gebyr for tinglysing av pant til Kjøpers långiver]* skal betales til kontonr. [•] (**Oppgjørskontoen**) som er etablert i navnet til Oppgjørs­ansvarlig.[[49]](#footnote-49)

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** |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 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 Oppgjørsansvarlig. Sikrings­dokumentet er effektivt så langt gjeldende rett tillater det. | 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.[[50]](#footnote-50) | 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**).[[51]](#footnote-51) 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[[52]](#footnote-52) virkedager før Avtalt 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 Avtalt Overtakelse |
|  | Innhente eventuelle samtykker som er nødvendige for å tinglyse pantedokumentene til Långiveren. | Selger/ Selskapet | Senest 8 virkedager før Avtalt 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 Avtalt Overtakelse |
|  | Innhente bekreftelser (**Restgjeldsoppgavene**) fra kreditorene under Lånene som angir eksakt størrelse på Lånene per Avtalt Overtakelse, og hvor kreditorene bekrefter at alle deres pante­retter over Eiendommen, *[Andelene]* og øvrige eiendeler som tilhører Selskapet,[[53]](#footnote-53) vil slettes ved mottak av de beløp som fremgår av Restgjeldsoppgavene. | Selger/ Oppgjørs-ansvarlig | 5 dager før Avtalt Overtakelse[[54]](#footnote-54) |
|  | 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 Rest­gjelds­oppgavene.[[55]](#footnote-55) | Selger | 5 dager før Avtalt Overtakelse |
|  | Levere til Kjøper og Oppgjørsansvarlig en erklæring som angitt i Bilag 4 fra Selskapets styremedlemmer og eventuelle daglige leder.*[[56]](#footnote-56)* [[57]](#footnote-57) | Selger/ Selskapet | Senest dagen før Avtalt 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, jf. punkt 2.6, skal partene gjennomføre oppgjøret i samsvar med bestem­melsene nedenfor ved Overtakelse.

|  | **Handling** | **Ansvarlig** | **Frist** |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 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].[[58]](#footnote-58)* | 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.[[59]](#footnote-59) [[60]](#footnote-60) | Selger/ Selskapet | Senest kl. 0900 ved Overtakelse |
|  | Sørge for at Estimert Kjøpesum *[og Lånene]* er disponibelt på Oppgjørskontoen. | Kjøper | Senest kl. 1100 ved Overtakelse |

1. Pliktene til Oppgjørsansvarlig ved Overtakelse

Straks vilkårene i Oppgjørsavtalen punkt 2 er oppfylt eller frafalt, skal Oppgjørsansvarlig:

* + - 1. utlevere det originale andelsbeviset (jf. Oppgjørsavtalen punkt 3.2) til Långiveren,[[61]](#footnote-61)
      2. utbetale avtalt honorar og utlegg til Oppgjørsansvarlig,
      3. innfri Lånene med de beløp som fremgår av Restgjeldsoppgavene, og
      4. utbetale­ 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 en bekreftelse som viser at de personer som hadde fullmakt til å disponere over Selskapets bankkonti før Overtakelse, ikke lenger har fullmakt til å disponere over disse kontiene.

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 Rest­gjeldsoppgavene, 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 4(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 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 og 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[[62]](#footnote-62)

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

VEDLEGG 7

Oppgjørsavtale uten oppgjørsansvarlig [dette vedlegget strykes hvis oppgjøret skal gjennomføres med en oppgjørsansvarlig]

1. Handlinger før overtakelse

Før Overtakelse skal partene oppfylle forpliktelsene i dette punkt 1:

|  | **Handling** | **Ansvarlig** | **Frist** |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 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.[[63]](#footnote-63) | 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.[[64]](#footnote-64) Kjøper skal sørge for at pantedokumentet bare kan gjøres gjeldende så langt gjeldende rett tillater det. | Kjøper | Senest 10[[65]](#footnote-65) virkedager Avtalt Overtakelse |
|  | Forutsatt at punkt 1.2 er oppfylt, innhente eventuelle sam­tykker som er nødvendige for å tinglyse pante­dokument­ene til Långiveren, og sende disse til tinglysing. | Selger/ Selskapet | Senest 8 virkedager før Avtalt Overtakelse |
|  | Levere til Kjøper bekreftelser (**Restgjeldsoppgavene**) fra kreditor­ene under Lånene som angir eksakt størrelse på Lånene per Avtalt Overtakelse, og hvor kreditorene bekrefter at alle deres panteretter over Eiendommen, *[Andelene]* og øvrige eiendeler som tilhører Selskapet,[[66]](#footnote-66) vil slettes ved mottak av de beløp som fremgår av Restgjeldsoppgavene. | Selger | 5 dager før Avtalt Overtakelse[[67]](#footnote-67) |
|  | 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 Restgjelds­oppgavene.[[68]](#footnote-68) | Selger | 5 dager før Avtalt Overtakelse |
|  | Levere til Kjøper en erklæring som angitt i Bilag 4 fra Selskapets styremedlemmer og eventuelle daglige leder. [[69]](#footnote-69) [[70]](#footnote-70) | Selger/ Selskapet | Innen Avtalt Overtakelse |

1. Handlinger ved Overtakelse

Forutsatt at betingelsene i punkt 4 i avtalen er oppfylt eller frafalt, partene har oppfylt sine for­pliktelser etter punkt 1 i dette vedlegget og eventuelle pantedokumenter til Långiveren er tinglyst, jf. 1.2, skal partene gjennomføre oppgjøret i samsvar med bestemmelsene nedenfor ved Overtakelse:

|  | **Handling** | **Ansvarlig** | **Frist** |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 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].[[71]](#footnote-71)* | Selger og Kjøper | Senest kl. 1100 på dagen for Overtakelse Overtakelse |
|  | 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.[[72]](#footnote-72) [[73]](#footnote-73) | Selger/ Selskapet | Senest kl. 11.00 på dagen for Overtakelse |
|  | Levere til Långiveren en betalingsinstruks, som angitt i Bilag 8 om innfrielse av Lånene og eventuelt Selgerlån samt betaling av Estimert Kjøpesum. Kjøper er ansvarlig for at disse betalingene blir valutert og disponible på mottaker­kontoen samme dag. | Selger og Kjøper | Senest kl. 11.00 på dagen for Overtakelse |
|  | Levere til Selger kopi av en selskapsmøteprotokoll som angitt i Bilag 1 for endring av og ansvarsfrihet for styret. | Kjøper | Straks etter Overtakelse |
|  | *Levere til Kjøper en bekreftelse som viser at de personer som hadde fullmakt til å disponere over Selskapets bank­konti før Overtakelse, ikke lenger har fullmakt til å disponere over disse kontiene.[[74]](#footnote-74)* | Selger/ Selskapet | Straks etter Overtakelse |

1. Tidspunkt for kjøpers overtakelse av Andelene

Andelene er overtatt av Kjøper idet Estimert Kjøpesum, og eventuelt beløp tilsvarende Selgerlånet, er disponibelt på Selgers konto, jf. punkt 3.2 i avtalen. Hvis Estimert Kjøpesum, eller eventuelt Selgerlån, av en eller annen grunn ikke blir disponibelt 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[[75]](#footnote-75)

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

\*\*\*

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 for endring av styret, mv.
7. Ugjenkallelig betalingsinstruks

Protokoll

for

ekstraordinært selskapsmøte

i

[selskapet]

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

Til stede var [Selger1], [org.nr. Selger1], og [Selger2], [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 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 [Kjøper1], org.nr. [org.nr. Kjøper1], representert ved [navngitt representant for Kjøper1], personnummer [•], fullmakt til alene å pantsette, og samtykke til en urådighet i 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.[[76]](#footnote-76)

[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. 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. 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 selskapsmøtet 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 det neste ekstra­ordinære selskapsmøte 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 det neste ekstraordinære selskapsmøte 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], og [Kjøper2], [org.nr. Kjøper2], gir herved [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank], ugjenkallelig instruks om straks å foreta følgende utbetalinger:

|  | **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 vennlig hilsen

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| for [Kjøper1] |  | for [Kjøper2] |
| [Kjøpers repr.] |  | [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 **15**«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 av «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. Hvis det er inngått avtale om leiefritak eller rabattert husleie i en periode, skal inntekten ifølge NRS(V) Inntektsføring punkt 7.4 «*fordeles over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie.*» Har Selskapet inngått leieavtaler med leiefritak, kan man her tilføye følgende setning for å unngå at Kjøper må betale for fordringer på leie som ikke vil bli betalt til Selskapet: «*, unntatt fordringer som er resultatført leieinntekt for en periode det etter en leieavtale ikke skal betales leie eller skal betales redusert leie*», [↑](#footnote-ref-4)
5. 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-5)
6. Ved signering overtar Kjøper risikoen for skjulte mangler ved eiendommen (se punkt 6.4), etterfølgende «brudd» av garantier som bare gis per signering (f.eks. punkt 7.1(n) og (o)), garantibrudd som Kjøper er kjent med (se punkt 8.2), og skader som inntrer etter Avtalt Overtakelse der forsinkelsen skyldes forhold på Kjøpers side, jf. punkt 9.1(a)(ii). Bestem­melsen her klargjør at slike forhold som Kjøper overtar risikoen for ved signering, ikke skal redusere kjøpesummen. [↑](#footnote-ref-6)
7. Hvis Selskapet har gevinst på G/T-konto, kan man innta en ny bokstav (e) som lyder: «*[●] % av gevinst på G/T-konto.*». Alternativt: «*NOK [●], som utgjør et omforent, fast fradrag for Kjøpers andel av utsatt skatt som består av gevinst på G/T-konto.*» [↑](#footnote-ref-7)
8. Om man er enige om beløpet, kan man skrive: «*NOK [●], som utgjør et omforent, fast vederlag som kompensasjon for differansen mellom Eiendomsverdien (fratrukket omforent tomteverdi) og Eiendommens skattemessige avskrivnings­grunnlag.»* [↑](#footnote-ref-8)
9. Dette punktet strykes eller endres hvis Selskapet ikke har lån som skal innfris. Hvis Selskapets eneste lån som skal innfris er gitt fra Selger og Selger kan fiksere dette lånet per Avtalt Overtakelse, kan man erstatte punkt 2.2.3 og 2.2.4 med følgende tekst: «*Ved Overtakelse skal Kjøper betale Estimert Kjøpesum. Dessuten skal Kjøper på vegne av Selskapet samtidig innfri Selskapets gjeld til Selger (****Selgerlånet****) som utgjør NOK [●] inklusive opptjente renter per Avtalt Overtakelse. Hvis Overtakelse av en eller annen grunn gjennomføres på et annet tidspunkt enn Avtalt Overtakelse, skal Selger uten ugrunnet opphold sende til Kjøper en ny restgjeldsoppgave for Selgerlånet per dagen for Overtakelse.* *Samtidig skal Selger fremlegge en oppdatert beregning av Estimert Kjøpesum der Selgerlånet er innført med riktig beløp, men der det ikke er gjort endringer i de øvrige postene, herunder betalbar skatt og utsatt skattefordel.*» Dessuten bør «*Lånene*» erstattes med «*Selgerlånet*» der det passer i Oppgjørsavtalen. [↑](#footnote-ref-9)
10. Har Selger inngått swapavtaler i tilknytning til Lånene, bør Selger undersøke om det er praktisk mulig å innhente restgjeldsoppgaver fem dager før Overtakelse. [↑](#footnote-ref-10)
11. 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-11)
12. 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-12)
13. En fordel med denne reguleringen er at alle tvister mellom partene vil behandles av samme domstol. En alternativ og mer utførlig regulering om voldgiftsbehandling av tvister om kjøpesumsberegningen er som følger:

    «*Hvis Kjøper fremmer innsigelse mot Kjøpesumsberegningen innen fristen og partene ikke innen ytterligere 14 dager blir enige, kan hver av partene kreve at én voldgiftsdommer avgjør hvorvidt innsigelsen skal tas til følge. Gjelder tvisten et beløp som overstiger NOK 5 millioner, kan hver av partene kreve at tre voldgiftsdommere avgjør hvorvidt innsigelsen skal tas til følge.*

    *Hvis partene ikke kommer til enighet om oppnevning av voldgiftsdommer(e), kan hver av partene kreve at sorenskriveren i Oslo tingrett foretar oppnevningen. I den grad dommeren eller dommerne i sin avgjørelse av om innsigelsen skal tas til følge, må ta standpunkt til rettslige spørsmål, skal avgjørelsen anses som en voldgiftsavgjørelse som voldgiftslovens regler vil gjelde for. Dommeren eller dommerne skal gjøres oppmerksom på dette og den endelige og bindende virkning avgjørelsen vil få for partene*.» [↑](#footnote-ref-13)
14. I punkt 2.1(d) og 2.1(f) 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-14)
15. For å unngå små etteroppgjør kan følgende regulering inntas: *«Det skal likevel ikke foretas et etteroppgjør hvis differansen ovenfor er mindre enn NOK [●].»* [↑](#footnote-ref-15)
16. Hvis Selger er privatpersoner, kan det avtales av Kjøper i tillegg til [22] % skal betale et nettobeløp til dekning av Selgers skatt på tilleggsvederlaget og Kjøpers dekning av skatten. [↑](#footnote-ref-16)
17. 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: «*Andelene skal overtas [●] bankdager etter at alle betingelsene i punkt 4.1 og 4.2 er oppfylt eller frafalt (****Avtalt Overtakelse****)*». Dessuten bør man tilføye et nytt punkt 4.4 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 2.2.3 endres til å lyde: «*Senest én bankdag etter at alle betingelsene for gjennomføring av denne avtalen er oppfylt eller frafalt, skal Selger fremlegge restgjeldsoppgaver fra Selskapets långiver(e) som viser den eksakte størrelsen på Selskapets lån fra andre enn Selger (i sum* ***Lånene****) per Overtakelse. Samtidig skal Selger fremlegge en oppdatert beregning av Estimert Kjøpesum der Lånene og alle de øvrige postene er innført med oppdaterte beløp.*» [↑](#footnote-ref-17)
18. Pass på at Avtalt Overtakelse er en bankdag. Ellers kan det oppstå uklarhet om når rettidig betaling skal skje. [↑](#footnote-ref-18)
19. Hvis Selger ønsker at Selskapet endrer foretaksnavn, f.eks. fordi Selskapets foretaksnavn inngår i Selgers navn, kan følgende regulering inntas: «*Kjøper skal senest én måned etter Overtakelse endre Selskapets foretaksnavn til et nytt navn som ikke inneholder navnet «[●]», og som ikke kan forveksles med dette navnet. Verken Kjøper eller Selskapet kan etter Overtakelse benytte benevnelsen «[●]» i markedsføring eller på annen måte.*» [↑](#footnote-ref-19)
20. Dette punktet er inntatt av pedagogiske grunner og for å fordele Selskapets over- og underskudd ved forsinket overtakelse. Denne fordelingen er i samsvar med det som ellers ville fulgt av bakgrunnsretten. Om punktet strykes, vil det således ikke få betydning for den retten til erstatning og forsinkelsesrente som partene har etter standarden for øvrig sett i sammenheng med bakgrunnsretten. [↑](#footnote-ref-20)
21. Teksten i rødt må strykes hvis Selskapets lån fra andre enn Selger ikke skal innfris. [↑](#footnote-ref-21)
22. Punkt 4 kan strykes hvis det ikke er avtalt at særskilte betingelser må være oppfylt før avtalen skal gjennomføres. [↑](#footnote-ref-22)
23. Hvis gjennomføring av avtalen er betinget av forhold som Selger eller Kjøper skal bestrebe seg på å bringe i orden, bør man lage et nytt punkt 4.3 med overskrift «*Oppfyllelse av betingelsene*» som lyder: «*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* [her inntas henvisninger til forbehold om styregodkjennelse, tilfredsstillende due diligence og annet som Selger eller Kjøper skal stå fritt til å gjøre gjeldende som grunn til å trekke seg fra avtalen]].» [↑](#footnote-ref-23)
24. At en vesentlig leietaker slås konkurs eller blir insolvent, kan utgjøre en bristende forutsetning for Kjøper og medføre at Kjøpers bank trekker sitt tilsagn om finansieringen av kjøpet. I så fall kan man her vurdere å innta et nytt punkt som lyder: «*En vesentlig leietaker er ikke tatt under konkursbehandling og har ikke begjært oppbud, innledet gjeldsforhandling av noe slag, innstilt sine betalinger eller erkjent å være ute av stand til å dekke sine forpliktelser etter hvert som de forfaller. Med vesentlig leietaker her menes en eller flere leietakere som har inngått avtale(r) om leie av Eiendommen mot en samlet årlig leie som utgjør mer enn [10] % av den samlede avtalte, årlige leien fra Eiendommen.*» [↑](#footnote-ref-24)
25. Følgende punkt kan tilføyes her hvis avtalen inngås med styreforbehold hos Kjøper: «*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*.» [↑](#footnote-ref-25)
26. Følgende punkt kan tilføyes her hvis Kjøper skal utføre en due diligence etter signering av avtalen, og gjennomføring av denne avtalen er betinget av at det ikke gjøres negative funn: «*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.*» [↑](#footnote-ref-26)
27. Følgende punkt kan tilføyes her hvis Selskapet har inngått en avtale med en kontrollskiftebestemmelse, og samtykke til videreføring av avtalen på uendrede vilkår skal være en betingelse for gjennomføring av avtalen: «*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*.» [↑](#footnote-ref-27)
28. Merk at et salg av samtlige 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. Følgende punkt kan tilføyes her 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*.» [↑](#footnote-ref-28)
29. Følgende punkt kan tilføyes her hvis avtalen inngås med styreforbehold hos Selger: «*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.*» [↑](#footnote-ref-29)
30. Følgende punkt kan tilføyes 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.*» [↑](#footnote-ref-30)
31. 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 tilførende kredittrisiko, mellom Kjøper og Selger etter punkt 2.4. [↑](#footnote-ref-31)
32. Hvis Selger gir Kjøper en selgerkreditt og Selger etter Overtakelse skal kunne heve avtalen om Kjøper misligholder selgerkreditten, kan man tilføye følgende setning her: «*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-32)
33. Denne bestemmelsen betyr at Selger må tilbakebetale hele kjøpesummen for Andelene til Kjøper hvis det i reklamasjonsperioden i punkt 8.3 inntrer et brudd på garantiene eller andre forpliktelser som anses som et vesentlig brudd av Selgers forpliktelser etter denne avtalen. Kjøper kan i et slikt tilfelle kreve tilbakebetaling av hele kjøpesummen selv om det er avtalt i punkt 8.4.1(c) at Selgers maksimale ansvar for brudd på de alminnelige garantier er begrenset til X % av Eiendomsverdien. Hvis det er ønskelig at Kjøper skal fratas retten til å heve avtalen også etter Overtakelse, kan man erstatte denne setningen med det følgende: «*Etter Overtakelse kan ingen av partene heve denne avtalen*.» [↑](#footnote-ref-33)
34. Ifølge denne garantien hefter Selger for uriktige opplysninger selv om han verken skjønte eller burde skjønt at opplysningene var uriktige. Skal Selger unngå et slikt strengt, objektivt ansvar for uriktige opplysninger som er gitt av en eller annen person som Selger hefter for, kan garantien her endres til å lyde som følger: «*De opplysninger vedrørende omstendigheter ved Selskapet og Eiendommen som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen, er riktige så langt Selger kjenner til.»* Ifølge denne garantien hefter Selger bare for tap som Kjøper lider som følge av uriktige opplysninger fra Selgers side hvis Selger kjenner til at opplysningene var uriktige, eller mangler en rimelig grunn til å være uvitende om det. Skal Kjøper ha rett til erstatning for forhold som Selger har en rimelig unnskyldning for å være uvitende om, må Kjøper be om en særskilt garanti om forholdet. [↑](#footnote-ref-34)
35. Det må kontrolleres om det tidligere er utstedt andelsbevis. [↑](#footnote-ref-35)
36. Hvis Kjøper skal betale for andre eiendeler enn Eiendommen, fremførbart underskudd, fordringer (se reguleringen i punkt 9.1(b)) eller bankinnskudd, bør Kjøper vurdere å kreve en særskilt garanti om Selskapets rett til slike eiendeler. Det samme gjelder hvis det av andre grunner er viktig for Kjøper at Selskapet eier eller har rett til å bruke slike eiendeler. [↑](#footnote-ref-36)
37. Har Selskapet ikke justerings-/tilbakeføringsforpliktelser eller -rettigheter for merverdiavgift, stryker man denne garantien og skriver: «*Selskapet har ikke justerings-/tilbakeføringsforpliktelser eller -rettigheter for merverdiavgift.*» [↑](#footnote-ref-37)
38. Har et hjemmelsselskap grunnbokshjemmelen, kan man her tilføye et nytt punkt 7.3 som lyder: «*Garantiene i bokstav (a), (b), (c), (d), (e), (g) og (l) gjelder tilsvarende for Hjemmelsselskapet og aksjene i Hjemmelsselskapet. I tillegg opplyses at Hjemmelsselskapets balanse per Overtakelse ikke vil inneholde andre eiendeler eller gjeld enn ca. NOK [●] på Hjemmelsselskapets konto i norsk bank.»* Samtidig stryker man det følgende i bokstav (j): *«og er hjemmelshaver til denne.»* [↑](#footnote-ref-38)
39. Er Selger et selskap, er det bakgrunnsretten som avgjør hvilke fysiske personer som skal regnes som «Selger» i garanti­kapittelet. Bakgrunnsretten gir en viss veiledning, men svarer ikke på alle spørsmål, herunder i hvilken utstrekning Selger hefter for styremedlemmer og eventuelle ansatte i Selskapet. Denne usikkerheten kan avhjelpes ved å angi hvem Selger skal identifiseres med. Dette kan gjøres ved å erstatte *Selger* med *Nøkkelpersonene* i punkt 7.1 og 7.2, og ved å innta følgende definisjon i punkt 7.2: «*Med* ***Nøkkelpersonene*** *menes i) medlemmene av styret og eventuell daglig leder i Selger eller Selskapet og ii) ansatte i Selskapet, Selger eller selskap i samme konsern som Selger som har vært involvert i forberedelsene til inngåelsen av denne avtalen.*» Hvis denne personkretsen har begrenset kjennskap til Selskapet og Eiendommen, f.eks. fordi en ekstern part forestår drift og forvaltning, kan det vurderes å utvide personkretsen ved å tilføye: «*samt* [navn på personene som selger skal hefte for]». [↑](#footnote-ref-39)
40. Hvis Kjøper skal utføre en due diligence etter signering av avtalen, jf. note 23, 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 […].*» [↑](#footnote-ref-40)
41. Om det er ønskelig at Kjøpers oversittelse av reklamasjonsfristen her skal medføre at Kjøper taper sitt krav, kan man erstatte denne setning med det følgende: «*Forsømmer Kjøper å sende en Reklamasjon innen denne fristen, vil Kjøper tape sitt krav mot Selger.*» [↑](#footnote-ref-41)
42. 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-42)
43. Beløpsterskelen her settes ofte til 1 % av Eiendomsverdien, men er sjelden lavere enn NOK 500 000 eller høyere enn NOK 3 millioner. [↑](#footnote-ref-43)
44. Det må særskilt vurderes om denne ansvarsbegrensning passer i den enkelte transaksjon. [↑](#footnote-ref-44)
45. Selger hefter bare for skader som inntreffer etter signering av avtalen. Det kan derfor være fornuftig for Kjøper å undersøke Eiendommen rett før signering. [↑](#footnote-ref-45)
46. Følgende punkt kan tilføyes hvis Selskapet har inngått i en fellesregistrering i Merverdiavgiftsregisteret: «*Solidaransvar som følge av at Selskapet har inngått i en fellesregistrering i Merverdiavgiftsregisteret. Kjøper taper retten til å gjøre denne skadesløsholdelsen gjeldende hvis han ikke gir Selger skriftlig melding om det senest 5 år etter Overtakelse.*» [↑](#footnote-ref-46)
47. Her kan man tilføye funn i Kjøpers due diligence eller annet som Selger skal holde Kjøper skadesløs for. [↑](#footnote-ref-47)
48. 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-48)
49. 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-49)
50. 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-50)
51. 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-51)
52. Fristene her må tilpasses den tid man har til rådighet mellom avtalesignering og overtakelse, og ta hensyn til tiden det tar å få pantedokumentene tinglyst. [↑](#footnote-ref-52)
53. 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-53)
54. Har Selger inngått swapavtaler i tilknytning til Lånene, bør Selger undersøke om det er praktisk mulig å innhente restgjeldsoppgaver fem dager før Overtakelse. [↑](#footnote-ref-54)
55. Teksten her forutsetter at kjøpesumsberegningen skal oppdateres før Overtakelse basert på restgjeldsoppgaver som vil bli innhentet senere. [↑](#footnote-ref-55)
56. Dette punktet strykes om Selskapet ikke har et styre eller daglig leder. [↑](#footnote-ref-56)
57. 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 Avtalt 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 Avtalt Overtakelse |

    [↑](#footnote-ref-57)
58. 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-58)
59. Dette punktet strykes hvis det ikke skal utstedes andelsbevis. [↑](#footnote-ref-59)
60. Hvis det er utstedt andelsbevis som er pantsatt, kan man legge til følgende punkt:

    |  |  |  |  |
    | --- | --- | --- | --- |
    | * 1. 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 Restgjeldsoppgavene. | Selger/ Selskapet | Senest kl. 0900 ved Avtalt Overtakelse |

    [↑](#footnote-ref-60)
61. Långiveren erstattes her med Kjøper om andelene ikke skal pantsettes. [↑](#footnote-ref-61)
62. Dette punktet strykes hvis Selskapet ikke har et styre. [↑](#footnote-ref-62)
63. 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-63)
64. Punkt 1.2 og punkt 1.3 kan strykes dersom det ikke skal etableres pant til fordel for Kjøpers bank forut for Overtakelse. [↑](#footnote-ref-64)
65. Fristene her må tilpasses den tid man har til rådighet mellom avtalesignering og overtakelse, og ta hensyn til tiden det tar å få pantedokumentene tinglyst. [↑](#footnote-ref-65)
66. 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-66)
67. Har Selger inngått swapavtaler i tilknytning til Lånene, bør Selger undersøke om det er praktisk mulig å innhente rest­gjelds­oppgaver fem dager før Overtakelse. [↑](#footnote-ref-67)
68. Teksten her forutsetter at kjøpesumsberegningen skal oppdateres før Overtakelse basert på restgjeldsoppgaver som vil bli innhentet senere. [↑](#footnote-ref-68)
69. Dette punktet strykes om Selskapet ikke har et styre eller daglig leder [↑](#footnote-ref-69)
70. 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 Avtalt Overtakelse |
    | 1.8 | Forutsatt at Kjøper har oppfylt sine plikter etter punkt 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 Avtalt Overtakelse |

    [↑](#footnote-ref-70)
71. 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-71)
72. Dette punktet kan strykes hvis det ikke skal utstedes andelsbevis. [↑](#footnote-ref-72)
73. Hvis det er utstedt andelsbevis som er pantsatt, kan man legge til følgende punkt:

    |  |  |  |
    | --- | --- | --- |
    | * 1. 1.7 | 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 Restgjeldsoppgavene. | Selger/ Selskapet |

    [↑](#footnote-ref-73)
74. Dette punktet kan om ønskelig strykes for å forenkle oppgjøret. [↑](#footnote-ref-74)
75. Dette punktet strykes hvis Selskapet ikke har et styre. [↑](#footnote-ref-75)
76. 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-76)