

R&  
CO

RØISLAND & CO

**Maridalsveien 159**

BJØLSEN  
Kr. 69 000 000,-

# Maridalsveien 159

## BJØLSEN

Maridalsveien 159 er en hel, nyere bygård fra 2015 med totalt 10 seksjoner og 7 parkeringsplasser. Seksjonene er delt over 4 plan + takterrasse, og inneholder 2- 3- og 4-roms leiligheter. De to toppleilighetene har private takterrasser på plan 5. Her finner man også felles takterrasse som kan benyttes av alle seksjoner.

**Prisantydning:** 69 000 000,-

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2015

**BRA/P-ROM:** 565/m<sup>2</sup>

**Oppdragsnummer:** 1-0185/23

**Ansvarlig megler:** Andreas Øvsthus

**Tittel:** Prosjektansvarlig/ Eiendomsmegler MNEF/  
Partner

**Mobil:** 95156615

**Epost:** andreas@roislandco.no





Inngang på byggets bakside



Nærmeste holdeplass er Advokat Dehli's plass som ligger knappe 90 meter unna bygården. Holdeplassen betjenes av buss nr. 37 og 54.



Det er opparbeidet 7 parkeringsplasser på eiendommen.



Utsikt fra takterasse.



A modern, multi-story apartment building with a facade of large glass windows and balconies. The building is situated on a street corner. The ground is partially covered in snow, and there are trees and other buildings in the background.

Leil meg for en time eller mer på **getaround**  
Book og åpne meg i appen

PARKERING

nord



Leilighetene er innredet med kjøkken m/hvitevarer.



Totalt 10 enheter fordelt på 2- 3 og 4-roms leiligheter.



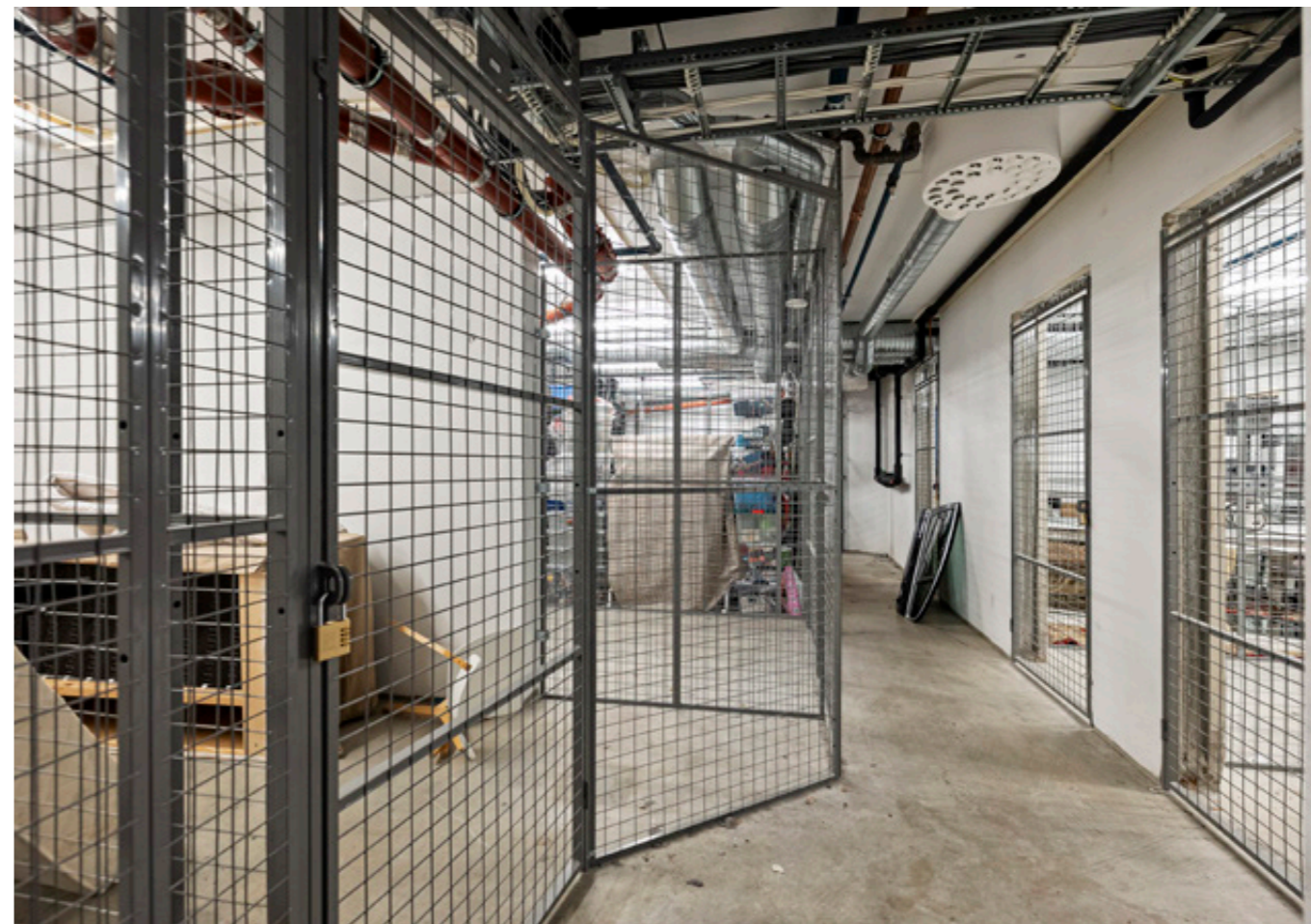
Tidløs standard fra 2015.



Flislagt bad med gulvvarme og opplegg til vaskemaskin.



Bygget er utstyrt med callinganlegg



Bodareal i kjelleretasje. En bod til hver leilighet.



Det er heisadkomst til alle etasjer.



Teknisk rom i kjelleretasje.



De to toppleilighetene disponerer hver sin private takterrasse med vinterhage.



På toppen av bygget finner man både felles- og private takterrasser.



Gode solforhold på takterrasse.



# Maridalsveien 159

## Alt du trenger å vite

### Eiendom

Maridalsveien 159, 0461 OSLO.

Gnr. 221 221 221 221 221 221 221 221 221 221, Bnr. 161 161 161 161 161 161 161 161 161, Snr. 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 i Oslo kommune.

### Eier

Selger: Urban Bolig Holding AS;

### Områdebeskrivelse

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Bjølsen i Oslo. Området byr på en rekke kaffebarer, handlegater og kafeer. I tillegg er det kort gangavstand til flotte park- og friarealer. Området har offentlig transport i form av buss, og det er ca. et kvarters gange til Nydalen hvor man blant annet finner Handelshøyskolen BI.

Nærmeste holdeplass er Advokat Dehlis plass som ligger knappe 90 meter unna bygården. Holdeplassen betjenes av buss nr. 37 og 54.

### Tomt

Tomten er hovedsakelig bebyggt og har 7 parkeringsplasser

### Areal og innhold

Eiendommen består av 10 seksjoner fordelt over 5 plan + 7 parkeringsplasser på eiendommen. Deler av toppetasjen, herunder takterrasse og vinterhage, tilhører de 2 leilighetene som ligger i 4. etasje. Resterende del av toppetasjen er takterrasse og registrert som fellesareal. Kjelleren består hovedsakelig av bodareal, dette ligger som tilleggsareal til seksjonene med én bod til hver leilighet.

Alle arealangivelser er hentet fra seksjonstegninger. Totalt BRA er ca. 950 kvm, og totalt BRA for leiligheter er ca. 565 kvm.

H0101: 30,1 kvm BRA (2-roms)  
H0102: 47,2 kvm BRA (3-roms)  
H0103: 48,3 kvm BRA (3-roms)  
H0201: 30,1 kvm BRA (2-roms)

H0202: 50,9 kvm BRA (2/3-roms)  
H0203: 59,9 kvm BRA (3-roms)  
H0301: 79,5 kvm BRA (4-roms)  
H0302: 62,8 kvm BRA (3-roms)  
H0401: 86,9 kvm BRA (4-roms)  
H0402: 69,7 kvm BRA (3-roms)

### Standard

9 av 10 leiligheter er utleid. 1 leilighet står tom i forbindelse med salget, men leieinntekt er oppgitt som en del av leieinntektene. I tillegg er det 7 parkeringsplasser på eiendommen som alle er utleid for kr 1 200,- per plass. Leietakeroversikt med tilleggsinformasjon ligger vedlagt i salgsoppgaven. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg godt kjent med denne.

Estimerte leieinntekter fullt utleid er ca kr 2 168 000,- i året, inklusive kr 100 800,- for utleie av parkeringsplasser.

Eier har engasjert Utleiemegleren AS til å forvalte utleie av bygget. Vedlagt i salgsoppgaven ligger anonymisert leieoversikt. Alle beboerne har en av disse to typene avtale, og alle har depositum eller garanti fra Norwegian Broker/Söderberg & Partners som sikkerhet.

For leietakerne kommer strøm og internett (tilkobling til Homenet i alle leilighetene) i tillegg til husleien. Leietaker tegner egne abonnementer. I tillegg må alle leietakere ha egne vaskemaskiner, men hvitevarene på kjøkkenet (oppvaskmaskin, komfyr+platetopp og kombiskap) er inkludert. Én bod til hver leilighet i kjelleren.

### Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 13.07.2015. Ferdigattesten ligger vedlagt salgsoppgaven.

### Parkering

Det er 7 biloppstillingsplasser på eiendommen, men det

gjøres oppmerksom på at en av de er litt liten i størrelse. Plassene leies ut for kr 1 200,-/mnd pr.plass.

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

### Energimerke

Energimerke: unknown  
Fargekode: unknown

### Eiendommens utgifter

Det er utskrevet eiendomsskatt på totalt 5 seksjoner. Totalt utgjorde eiendomsskatten for 2022 kr. 16 517,-

Kommunale avgifter kr. 98 200,- for 2022 ref. selger

### Regulering

Eiendommen er regulert til "byggeområde for bolig, forretning og kontor" i henhold til reguleringsplan datert 22.06.05. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

301/221/161/1:  
28.01.1939 - Dokumentnr: 300615 - Bestemmelse om gjerde  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:161  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.1998 - Dokumentnr: 75997 - Bestemmelse om gjerde  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:161  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Dette er et skjøte fra Oslo kommune hvor det presiseres diverse heftelser som skal følge med eiendommen, blant annet gjerdeplikt etter nærmere vilkår, og kommunens rett til å ha liggende ledninger, kummer o.l. Kommunen har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold. Eier må legge om kommunens ledninger dersom bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør dette.

25.05.2001 - Dokumentnr: 28516 - Best. om adkomstrett  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:161  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Naboeiendommen (Knr:0301 Gnr:221 Bnr:163) har rett til kjøreadkomst over denne eiendommen. Servitutten kan avlyses dersom bnr 163 får etablert egen kjøreadkomst fra Bentsebrugata.

07.02.2003 - Dokumentnr: 8141 - Best. om adkomstrett  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:161  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Naboeiendommen (Knr:0301 Gnr:221 Bnr:163) har

adkomstrett over denne eiendommen. Adkomstretten omfatter all adkomst, inkl. kjøring, og er nærmere presisert med diverse vilkår i selve erklæringen.

07.08.2003 - Dokumentnr: 48662 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om adkomstrett  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:161  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Naboeiendommen (Knr:0301 Gnr:221 Bnr:163) har adkomstrett over denne eiendommen. Adkomstretten omfatter all adkomst, inkl. kjøring, og er nærmere presisert med diverse vilkår i selve erklæringen.

04.11.2011 - Dokumentnr: 913323 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:291  
Bestemmelse om parkering  
Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold av bygning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:161  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2011 - Dokumentnr: 913323 - Bestemmelse om vannledn.  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:291  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:161  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Naboeiendommen (Knr:0301 Gnr:221 Bnr:291) har bruksrett til kjørbare adkomstveier fra Maridalsveien samt snuplass, i tillegg til bruksrett til 1 plass til biloppstilling etter nærmere anvisning på kart. Inneholder også erklæring om rettighetshavers rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning, samt sammenføring mellom denne eiendommen og tidligere bnr. 292. Inneholder også rettigheter til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer, men tilhørende fri adgang til å utføre reparasjonsarbeider.

22.04.2015 - Dokumentnr: 350091 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 3  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 48/566

22.04.2015 - Dokumentnr: 350091 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 4  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 30/566

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp, med private stikkledninger for vann og avløp fra eiendommen og ut til kommunens hovedledning.

### Adgang til Utleie

Bygården kan leies ut i sin helhet.

## Overtagelse

Etter avtale.

## Diverse

Overdragelsen gjelder salg av samtlige aksjer i selskapet Maridalsveien 159 AS, org nr. 996 275 361. Selskapet har hjemmel til alle seksjoner.

Eiendommenes bokførte verdi i regnskapet for 2022 er kr. 29 469 604,-. Det vil ikke bli gitt skatterabatt på differansen mellom eiendomsverdien og den bokførte verdien. Selskapets regnskap må leses i sin helhet.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd / reklamasjoner som medfører tap på mindre enn 0,1% av eiendomsverdien og kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede krav overstiger 1% av eiendomsverdien.

Kjøpekontrakten som skal benyttes i transaksjonen er "Meglerstandarden med oppgjørsansvarlig - mars 2020". Ved budgivning aksepterer budgiver at man har lest og akseptert kjøpekontrakten som skal benyttes av partene.

## Sentrale lover

Med henvisning til lov om eiendomsmegling § 1-4 tredje ledd, jfr. forskrift om Eiendomsmegling § 1-2, fravikes bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven § 4-4, § 6-2, § 6-4, § 6-5, § 6-7 til § 6-10 og kapittel 7 og § 8-8 da overdragelsen gjelder salg av selskap / næringseiendom / eiendom solgt som ledd i næringsvirksomhet.

Alle interessenter og kjøper vil bli vurdert som profesjonell og kjøpers reklamasjonstid begrenses derfor til 3 mnd. etter overtakelsen. Dette avviker fra avhendingslovas bestemmelser hva gjelder kjøpers reklamasjonstid. Alle interessenter oppfordres til nøye å undersøke eiendommen. Det anbefales at alle interessenter rådfører seg og befarer eiendommen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøpekontrakten (Meglerstandarden av mars 2020) som skal benyttes i transaksjonen kan oversendes ved forespørsel. Ved budgivning aksepterer/ bekrefter budgiver at man har lest og akseptert kjøpekontrakten som skal benyttes mellom partene. Krever kjøpers bank en utvidet garantistillelse fra Oppgjørsansvarlig eller Megler i forbindelse med oppgjøret, blir denne kostnaden belastet kjøper.

Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra seksjonsbegjæringen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

## Omkostninger ved kjøp

Det påløper ikke omkostninger.

## Betalingsbetingelser

Kjøpesum skal være disponibelt hos megler senest dagen før overtakelse og iht. oppgjørsavtale.

## Hvitvaskingsreglene

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktete art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Det anbefales at kjøper innbetaler kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

## Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

## Budgivning

Alle bud og budforhøyelser må inngis skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt sammen med signatur fra budgiver(e). Vi oppfordrer til gi bud elektronisk via GI BUD knappen på finn.no, eller roislandco.no. Da vil samtlige vilkår bli oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr sms eller på e-post. Vi oppfordrer alltid til å kontakte megler pr. telefon i tillegg da forsinkelser i sms og mail kan forekomme.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

I henhold til eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har megler en plikt til å oppfordre oppdragsgiver (selger) til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til megler.

Kjøpet anses som ledd i næringsvirksomhet og eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

## Vedlegg salgsoppgave

Nabolagsprofil

MARIDALSVEIEN\_159

Maridalsveien 159 - Oppføring av leilighetsbygg - Ferdigattest - 2015

Maridalsveien 159 - Oppføring av leilighetsbygg - Plan tak - 2014

Maridalsveien 159 - Oppføring av leilighetsbygg - Plan kjeller - 2014

Maridalsveien 159 - Oppføring av leilighetsbygg - Plan 4 etg - 2014

Maridalsveien 159 - Oppføring av leilighetsbygg - Plan 3 etg - 2014

Maridalsveien 159 - Oppføring av leilighetsbygg - Plan 2 etg - 2014

Maridalsveien 159 - Oppføring av leilighetsbygg - Plan 1 etg - 2014

KDP-17

Viktig\_informasjon

S-4164

Betingelser

VIKTIG-20--20KOMMUNEPLAN-202015-2030

Veileder\_Naturmangfold

Digital-20byggesoknad-20for-20fagfolk

S-5142

A3 Reguleringskart (ikke til byggesak) for

eiendomsinformasjon

m-reguleringsbestemmelser\_1-0185-23\_7024974\_930705

Revisjonsberetning Maridalsveien 159 AS 2022

Maridalsveien\_159\_AS\_Offentlig\_

regnskap\_2023\_03\_15\_15\_34

Leieoversikt Maridalsveien 159

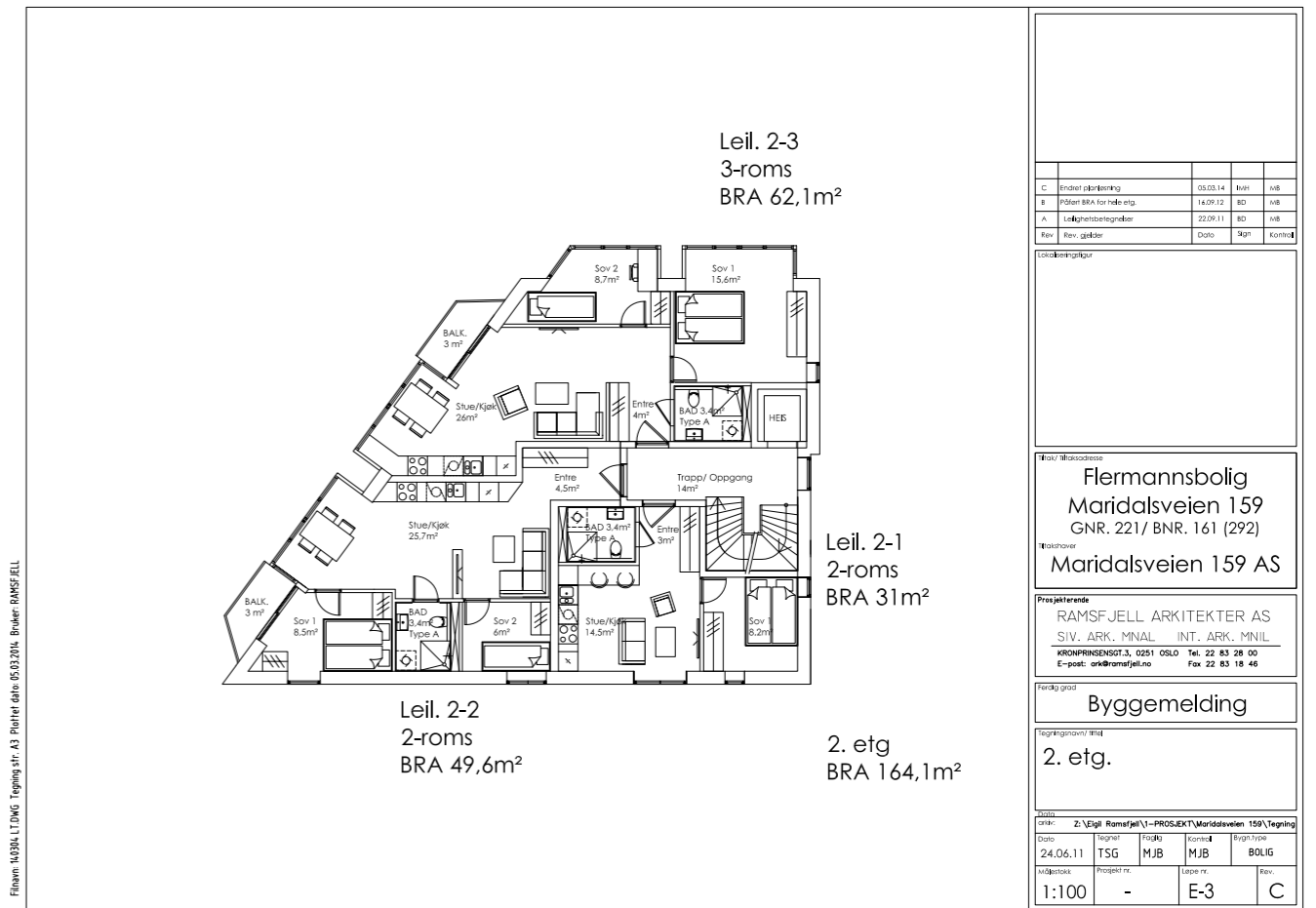
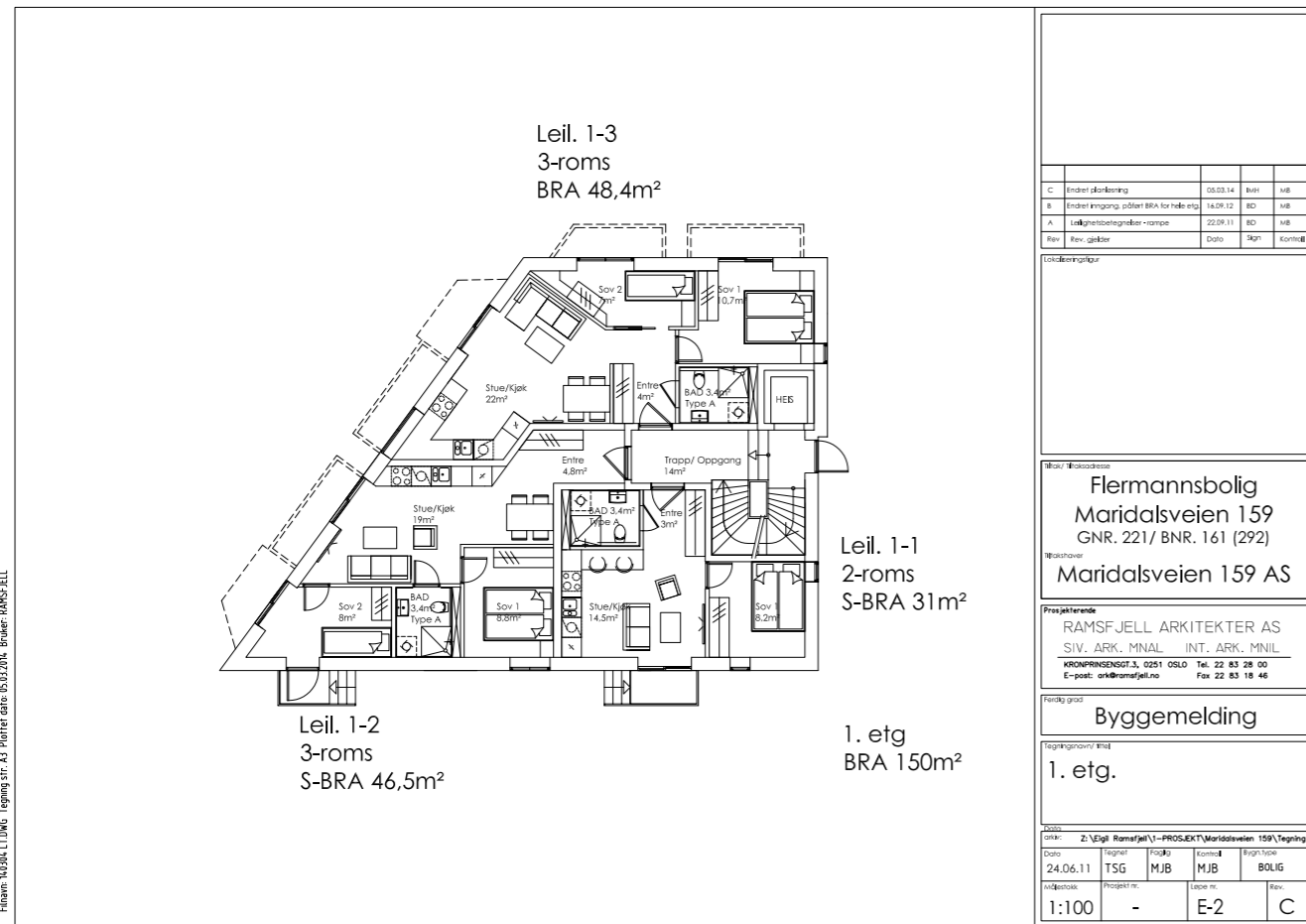
Meglerstandard AS med oppgjørsavnsvarlig - mars 2020

## Salgsoppgavedato

31.03.2023

# Plantegning

# Plantegning



# Plantegning

**Leil. 3-2**  
3-roms  
BRA 64,3m<sup>2</sup>

**Leil. 3-1**  
4-roms  
BRA 78,3

**3. etg**  
BRA 164,1m<sup>2</sup>

C	Endret planløsning	05.03.14	MJB	MJB	
B	Påført BRA for hele etg.	14.09.12	BD	MJB	
A	Leilingsbetegnelse	22.09.11	BD	MJB	
Rev.	Rev. gjørb.	Dato	Skp	Kontak	

**Flemmannsbolig**  
Maridalsveien 159  
GNR. 221/ BNR. 161 (292)  
Maridalsveien 159 AS

**Prosjektleder**  
RAMSFJELL ARKITEKTER AS  
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL  
KRONPRINSENGT.3, 0251 OSLO Tel: 22 83 28 00  
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46

**Byggemelding**

**3. etg.**

Dato: 24.06.11					
24.06.11	TSG	MJB	MJB	BOLIG	
1:100	-	E-4	C		

Filnavn: NORDAL.T.DWG Tegningsstr. A3 Plattef. dato: 05.03.2014. Bruker: RAMSFJELL

# Plantegning

**Leil. 4-2**  
3-roms  
BRA 64,3m<sup>2</sup>

**Leil. 4-1**  
4-roms  
BRA 78,3

**4. etg**  
BRA 164,1m<sup>2</sup>

C	Endret planløsning	05.03.14	MJB	MJB	
B	Påført BRA for hele etg.	14.09.12	BD	MJB	
A	Leilingsbetegnelse	22.09.11	BD	MJB	
Rev.	Rev. gjørb.	Dato	Skp	Kontak	

**Flemmannsbolig**  
Maridalsveien 159  
GNR. 221/ BNR. 161 (292)  
Maridalsveien 159 AS

**Prosjektleder**  
RAMSFJELL ARKITEKTER AS  
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL  
KRONPRINSENGT.3, 0251 OSLO Tel: 22 83 28 00  
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46

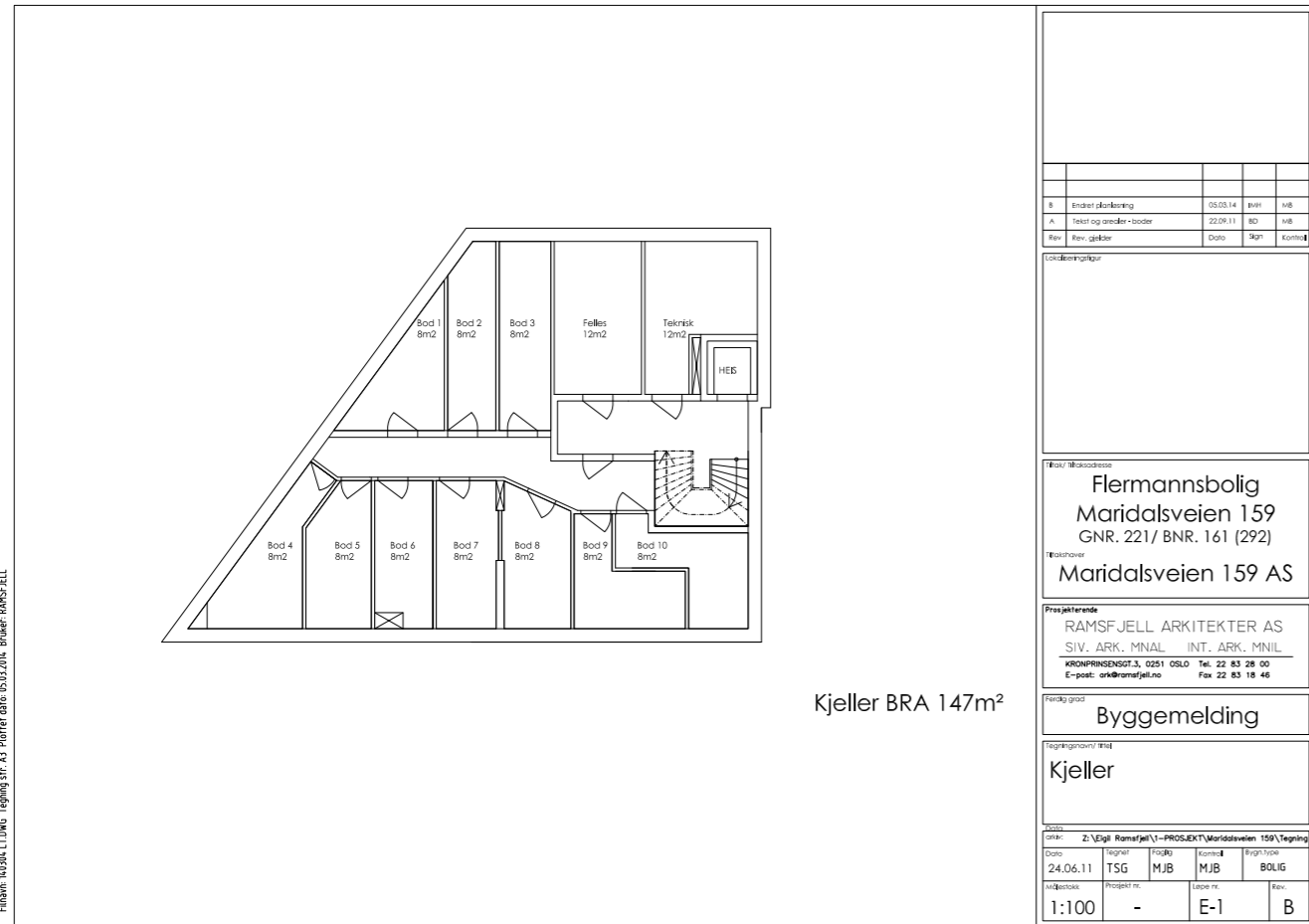
**Byggemelding**

**4. etg.**

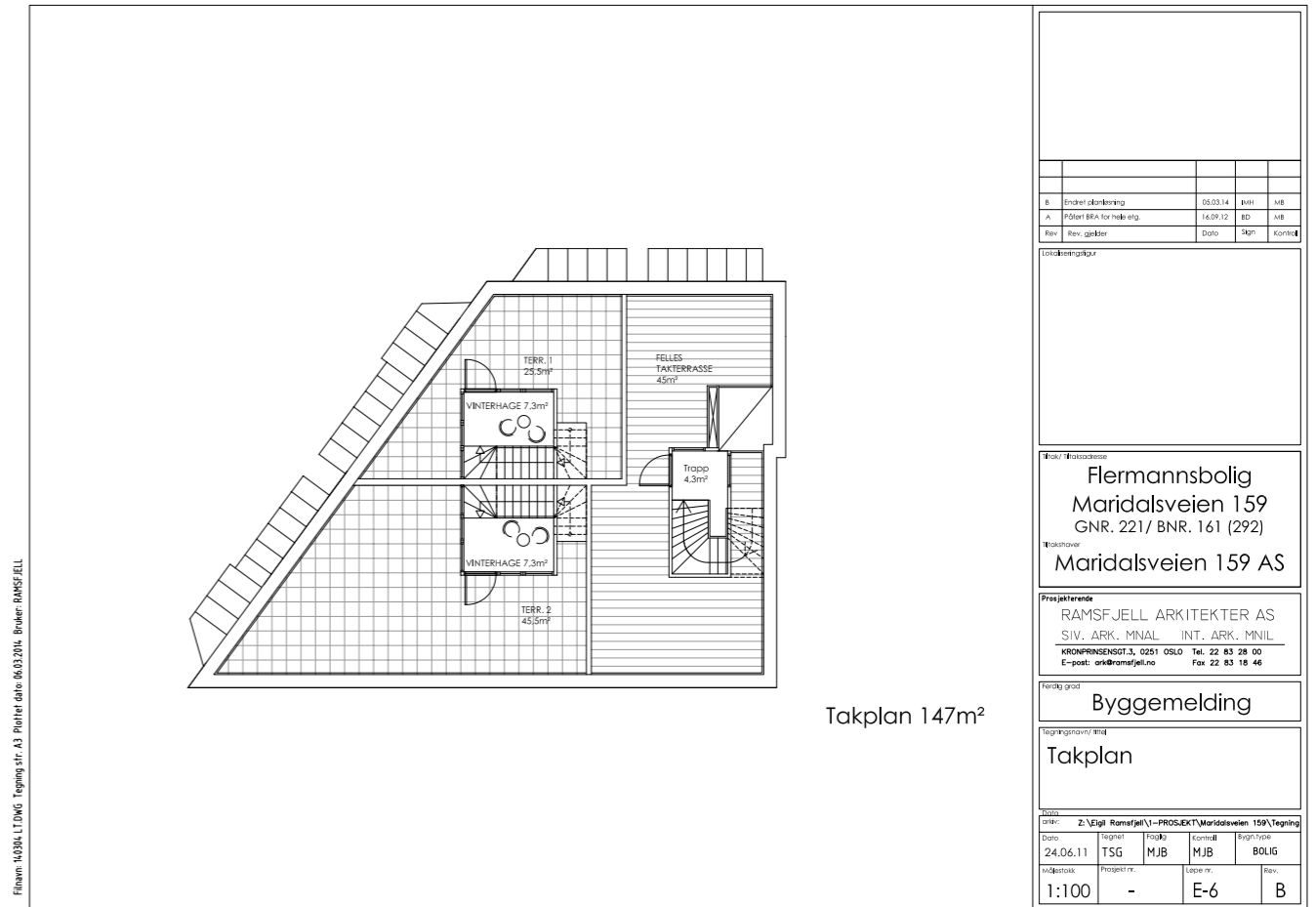
Dato: 24.06.11					
24.06.11	TSG	MJB	MJB	BOLIG	
1:100	-	E-5	C		

Filnavn: NORDAL.T.DWG Tegningsstr. A3 Plattef. dato: 05.03.2014. Bruker: RAMSFJELL

# Plantegning



# Plantegning



Utleieenheter									
Boenhet	Objekt	Postadresse	Husleie pr. mnd	Areal	Indeks	Kstart	Kslutt	Rom	Soverom
H0101	Maridalsveien 159	0461 OSLO	kr 13 500,00	38 BRA	23.09.2023	23.09.2022	22.09.2025	2	1
H0102	Maridalsveien 159	0461 OSLO	kr 15 587,00	52 BRA	19.11.2023	19.11.2021	18.11.2024	3	2
H0103	Maridalsveien 159	0461 OSLO	kr 15 900,00	58 BRA	01.08.2023	01.08.2022	31.07.2025	3	2
H0201	Maridalsveien 159	0461 OSLO	kr 14 000,00	38 BRA	LEDIG			2	1
H0202	Maridalsveien 159	0461 OSLO	kr 16 500,00	52 BRA	07.09.2023	07.09.2022	06.09.2025	3	2
H0203	Maridalsveien 159	0461 OSLO	kr 15 681,00	63 BRA	05.04.2023	05.04.2021	04.04.2024	3	2
H0301	Maridalsveien 159	0461 OSLO	kr 22 685,00	75 BRA	01.08.2023	01.01.2021	03.06.2023	4	3
H0302	Maridalsveien 159	0461 OSLO	kr 16 845,00	63 BRA	01.04.2023	01.04.2021	31.03.2024	3	2
H0401	Maridalsveien 159	0461 OSLO	kr 21 910,00	75 BRA	01.02.2023	01.02.2022	31.01.2025	4	3
H0402	Maridalsveien 159	0461 OSLO	kr 18 102,00	65 BRA	02.03.2023	01.01.2021	02.03.2023	3	2
		<b>Sum:</b>	<b>kr 170 710,00</b>						

# Maridalsveien 159

Nabolaget Sagene - vurdert av 176 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn



## Offentlig transport

Advokat Dehlis plass Linje 37, 54	1 min	0.1 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	8 min	0.7 km
Nydalen Linje 4, 5	17 min	1.4 km
Nydalen/Tamburveien T-bane, buss	17 min	1.4 km
Nydalen T i Nydalsveien Linje R31	18 min	1.5 km

## Skoler

Bjølsten skole (1-10 kl.) 663 elever, 50 klasser	0.1 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 340 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Sagene skole (1-10 kl.) 557 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 29 klasser	19 min 1.6 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 390 elever, 28 klasser	23 min 2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min 1.6 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

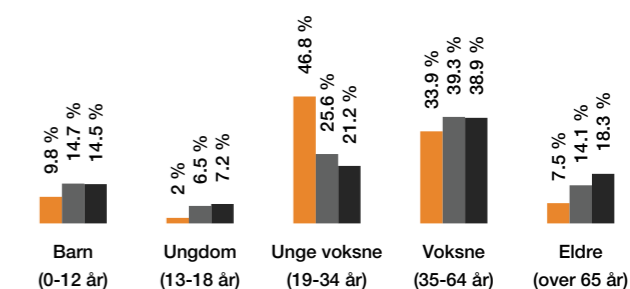
Bra 70/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagene	1 771	1 119
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager


Bjølstenparken barnehage (0-6 år) 46 barn, 3 avdelinger	3 min 0.2 km
Bjølstenhellinga barnehage (1-5 år) 45 barn, 3 avdelinger	3 min 0.3 km
Maridalsveien barnehage (1-5 år) 62 barn, 5 avdelinger	4 min 0.3 km

## Dagligvare

Coop Extra Bjølsten Post i butikk, PostNord	1 min 0.1 km
Joker Maridalsveien PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Røisland & Co Eiendomsmegling AS - avd Prosjektsalg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

## Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Egen bil
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 93/100

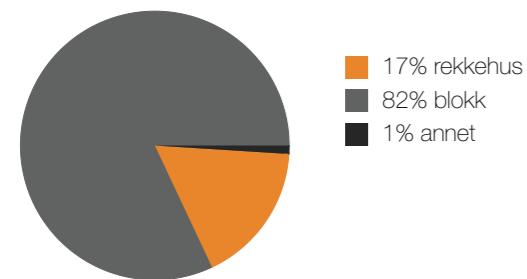
 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

 **Aktivitetstilbud**  
Meget bra 83/100

## Sport

-  Bjølse skole 2 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km
-  Bjølseparken basketbane 3 min   
Ballspill 0.2 km
-  SATS Sagene 6 min 
-  Myrens Sportssenter 9 min 

## Boligmasse







«Sentralt og stille.»

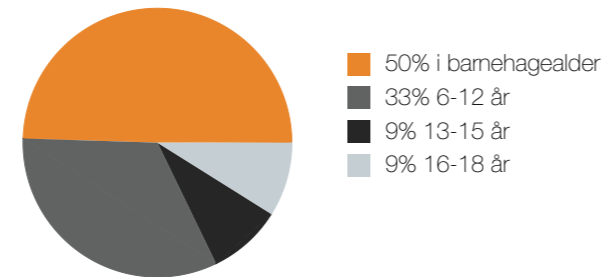
Sitat fra en lokalkjent



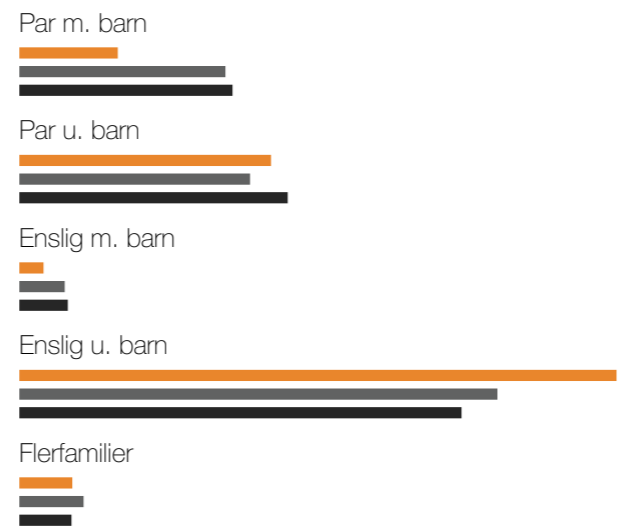
## Varer/Tjenester

-  Sandaker Senter 11 min 
-  Apotek 1 Sagene 2 min 


## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

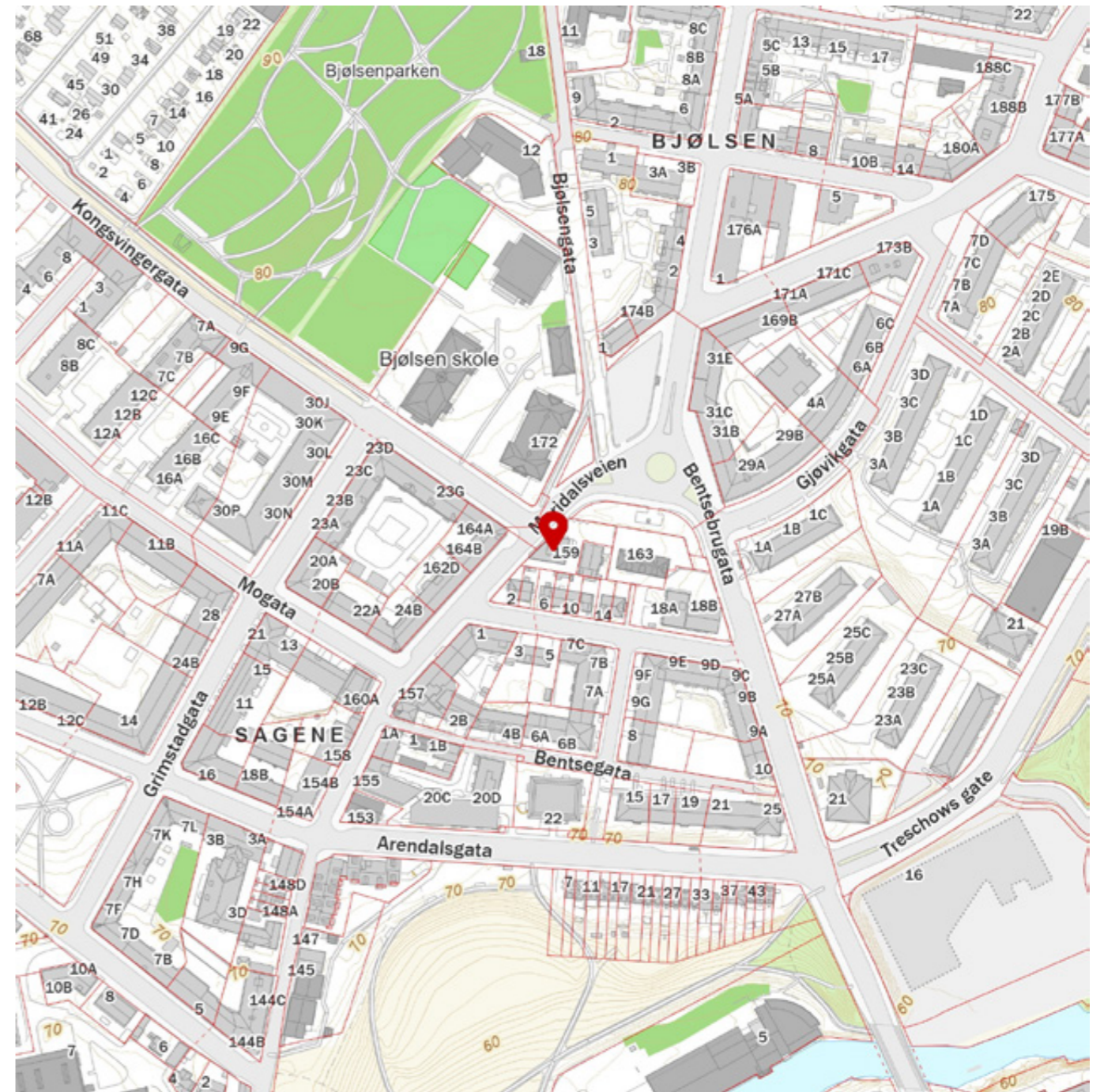


0% 58%

-  Sagene
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Til generalforsamlingen i Maridalsveien 159 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Maridalsveien 159 AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

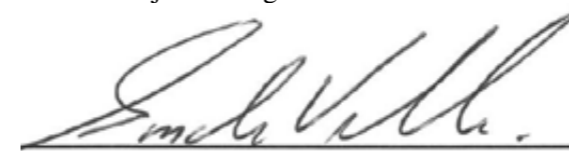
### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

[www.vellerevisjon.no](http://www.vellerevisjon.no) revisors oppgaver og plikter

Mandal, 15. mars 2023  
Velle Revisjon AS org.nr 992 985 135



Sindre Velle  
Statsautorisert revisor

# Årsregnskap 2022

## Maridalsveien 159 AS

Resultatregnskap  
Balanse

Org.nr.: 996 275 361

### RESULTATREGNSKAP

#### M ARIDALSVEIEN 159 AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		0	2 400
Annen driftsinntekt		1 836 408	1 878 272
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 836 408</b>	<b>1 880 672</b>
Lønnskostnad	2	0	406 170
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	0	47 075
Annen driftskostnad		666 229	616 897
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>666 229</b>	<b>1 070 142</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 170 179</b>	<b>810 530</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		12	183
Annen finansinntekt		4 309	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	700 004
Annen rentekostnad		7	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>4 314</b>	<b>-699 821</b>
Resultat før skattekostnad		1 174 494	110 709
Skattekostnad på resultat	3	258 389	24 341
<b>Resultat</b>		<b>916 105</b>	<b>86 368</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER</b>			
<b>Årsresultat</b>		<b>916 105</b>	<b>86 368</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag		908 471	113 880
Avsatt til annen egenkapital		7 634	0
Overført fra annen egenkapital		0	27 512
<b>Sum overføringer</b>	4	<b>916 105</b>	<b>86 368</b>

## BALANSE

M ARIDALSVEIEN 159 AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	3	31 763	39 704
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>31 763</b>	<b>39 704</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		29 469 604	29 469 604
<b>Sum varige driftsmidler</b>	8	<b>29 469 604</b>	<b>29 469 604</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>29 501 367</b>	<b>29 509 308</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		19 600	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 600</b>	<b>0</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	851 062	76 966
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>870 662</b>	<b>76 966</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>30 372 030</b>	<b>29 586 275</b>

## BALANSE

M ARIDALSVEIEN 159 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	4, 5	200 000	200 000
Overkurs		8 717 574	8 717 574
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 917 574</b>	<b>8 917 574</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		56 529	48 896
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>56 529</b>	<b>48 896</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>8 974 103</b>	<b>8 966 470</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	20 210 581	20 618 201
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 210 581</b>	<b>20 618 201</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		20 927	1 604
Konserngjeld	6	1 158 919	0
Annen kortsiktig gjeld		7 500	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 187 346</b>	<b>1 604</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 397 926</b>	<b>20 619 805</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>30 372 030</b>	<b>29 586 275</b>

Oslo, 15.02.2023  
Styret i Maridalsveien 159 AS

\_\_\_\_\_  
Thomas Løvslund  
styreleder



RAMSFJELL ARKITEKTER AS

Kronprinsens gate 3

0251 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201108783-100  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll

Dato: 13.07.2015

Arkivkode: 531

Byggeplass: MARIDALSVEIEN 159 Eiendom: 221/161/0/0

Tiltakshaver: Maridalsveien 159 AS Adresse: Brobekkveien 115 B, 0582 OSLO

Søker: RAMSFJELL ARKITEKTER AS Adresse: Kronprinsens gate 3, 0251 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

### FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 159

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 25.06.2015 med tilleggsdokumentasjon av 30.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201108783			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	19.10.2012	60/4
Kjellerplan	E-1	05.03.2014	82/3
Plan 1. etasje	E-2	05.03.2014	82/4
Plan 2. etasje	E-3	05.03.2014	82/5
Plan 3. etasje	E-4	05.03.2014	82/6
Plan 4. etasje	E-5	05.03.2014	82/7
Takplan	E-6	05.03.2014	82/8
Snitt	E-7	05.03.2014	82/9
Fasade nord	E-9	05.03.2014	82/10
Fasade nordvest	E-10	05.03.2014	82/11
Fasade sør	E-11	05.03.2014	82/12
Fasade øst	E-8	05.03.2014	82/13

#### Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt. Sluttrapport for forurenset grunn kan bli behandlet etter ferdigattest er utstedt.

#### Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by

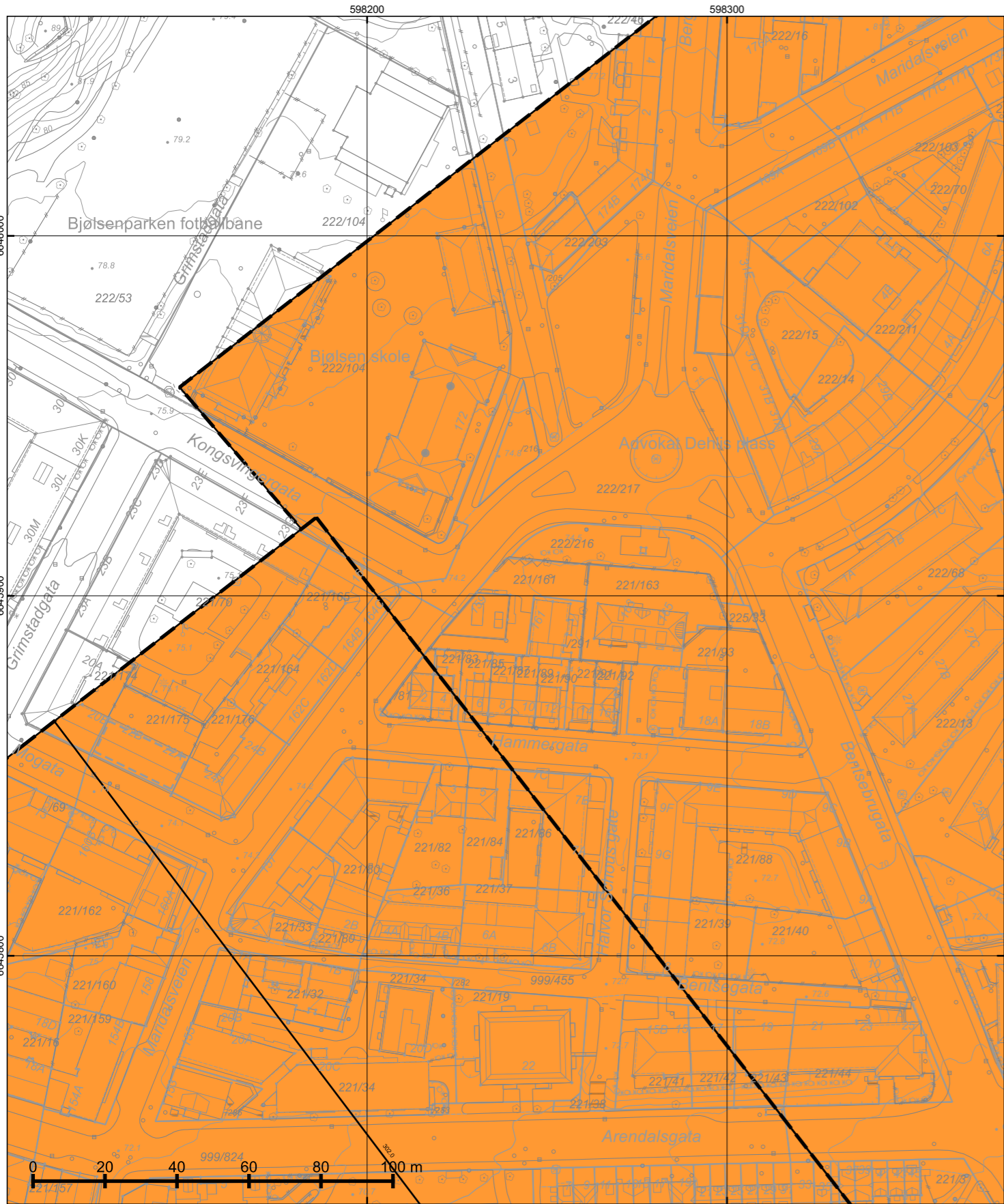
*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.07.2015 av:*

*Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*

#### Kopi til:


Maridalsveien 159 AS, Brobekkveien 115 B, 0582 OSLO

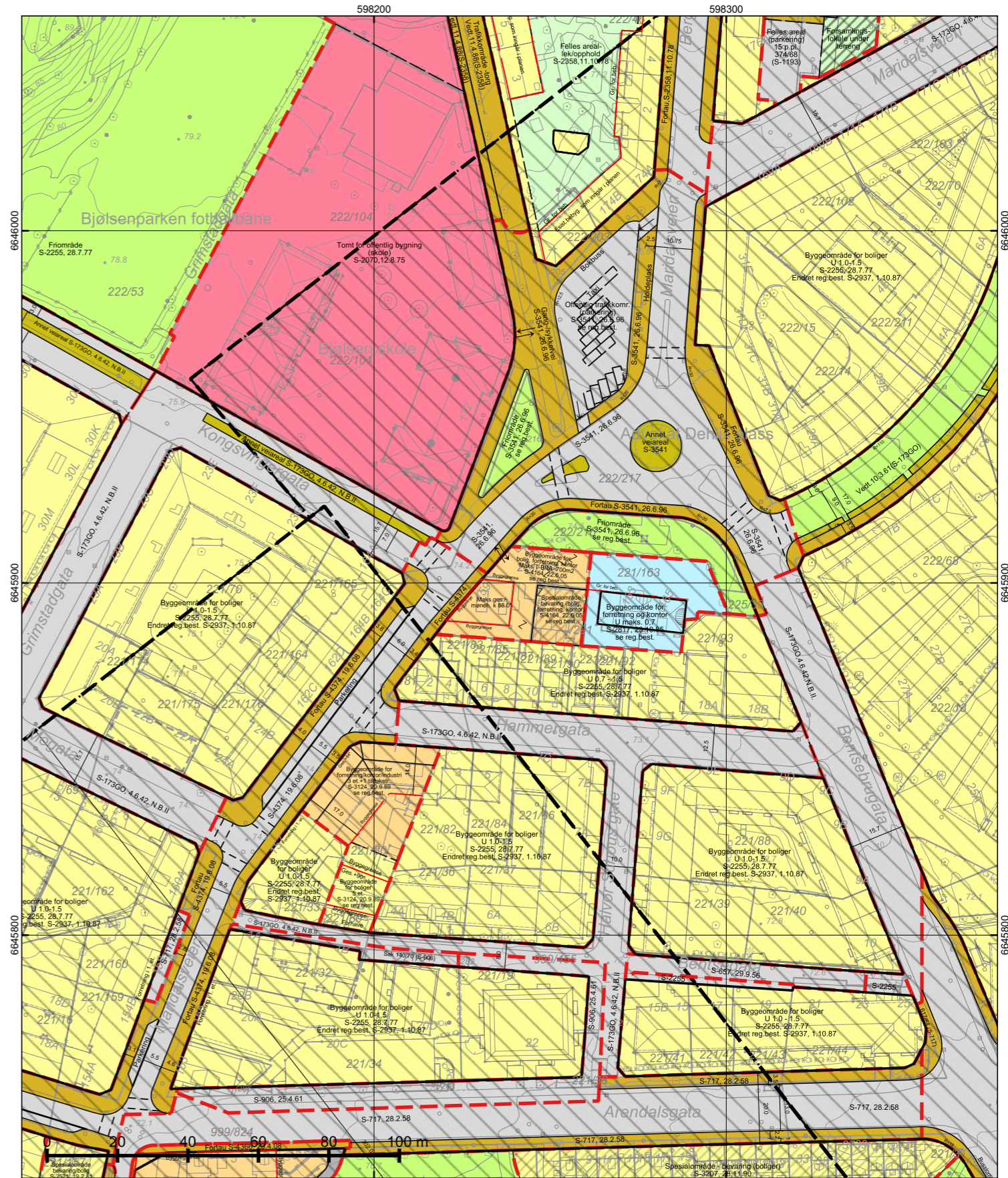




\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 10.03.2023 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 310336/ 86466747</p> <p>Adresse: MARIDALSVEIEN 159</p> <p>Gnr/Bnr: 221/161</p>	<p>Deres ref.: 19281/ NULL133831FAKTURA</p> <p>Kommentar:</p>	




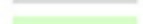




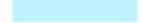









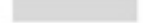



























\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

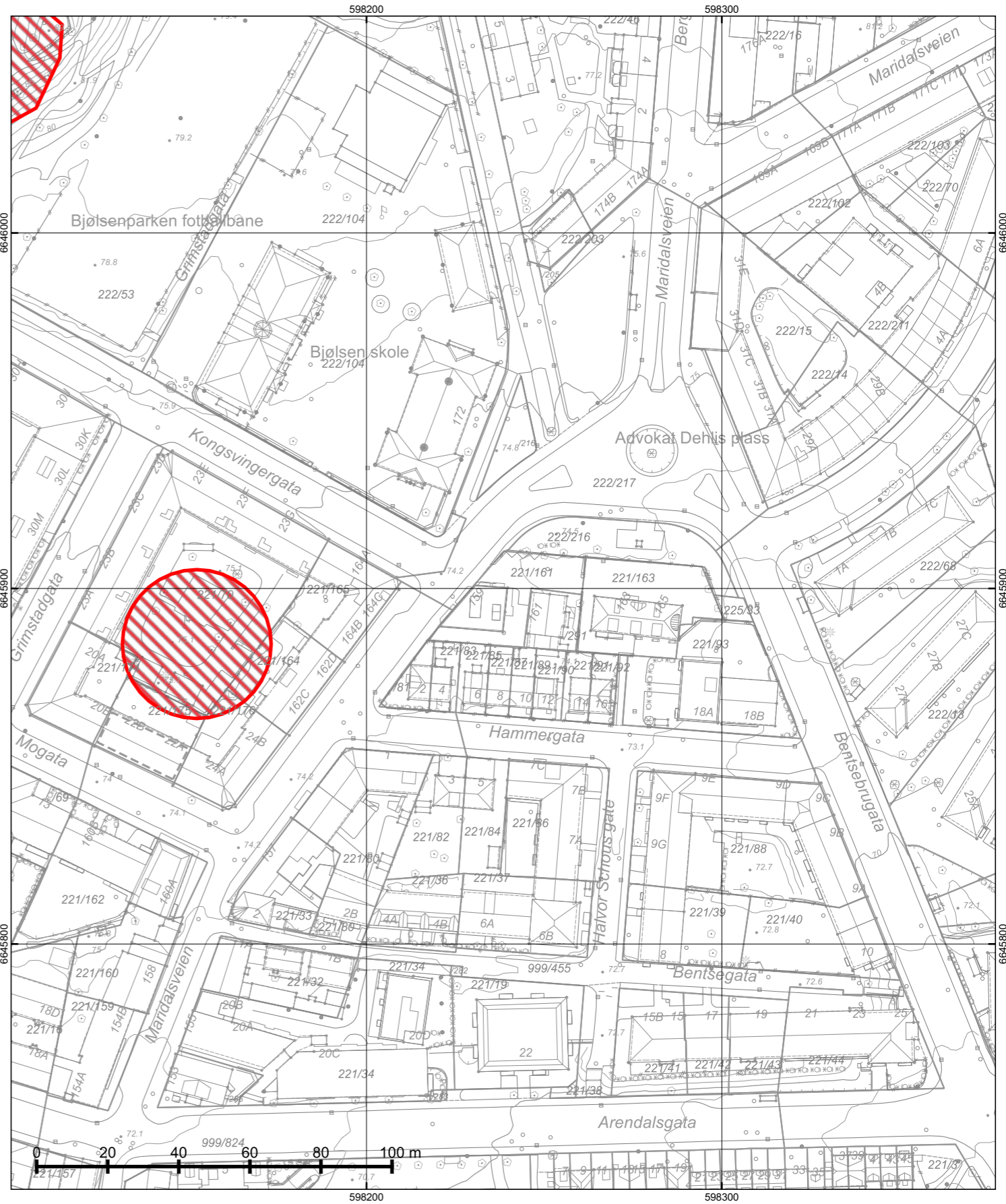
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 10.03.2023 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 310336/ 86466747</p> <p>Adresse: MARIDALSVEIEN 159</p> <p>Gnr/Bnr: 221/161</p>	<p>Deres ref.: 19281/ NULL133831FAKTURA</p> <p>Kommentar:</p>	


# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

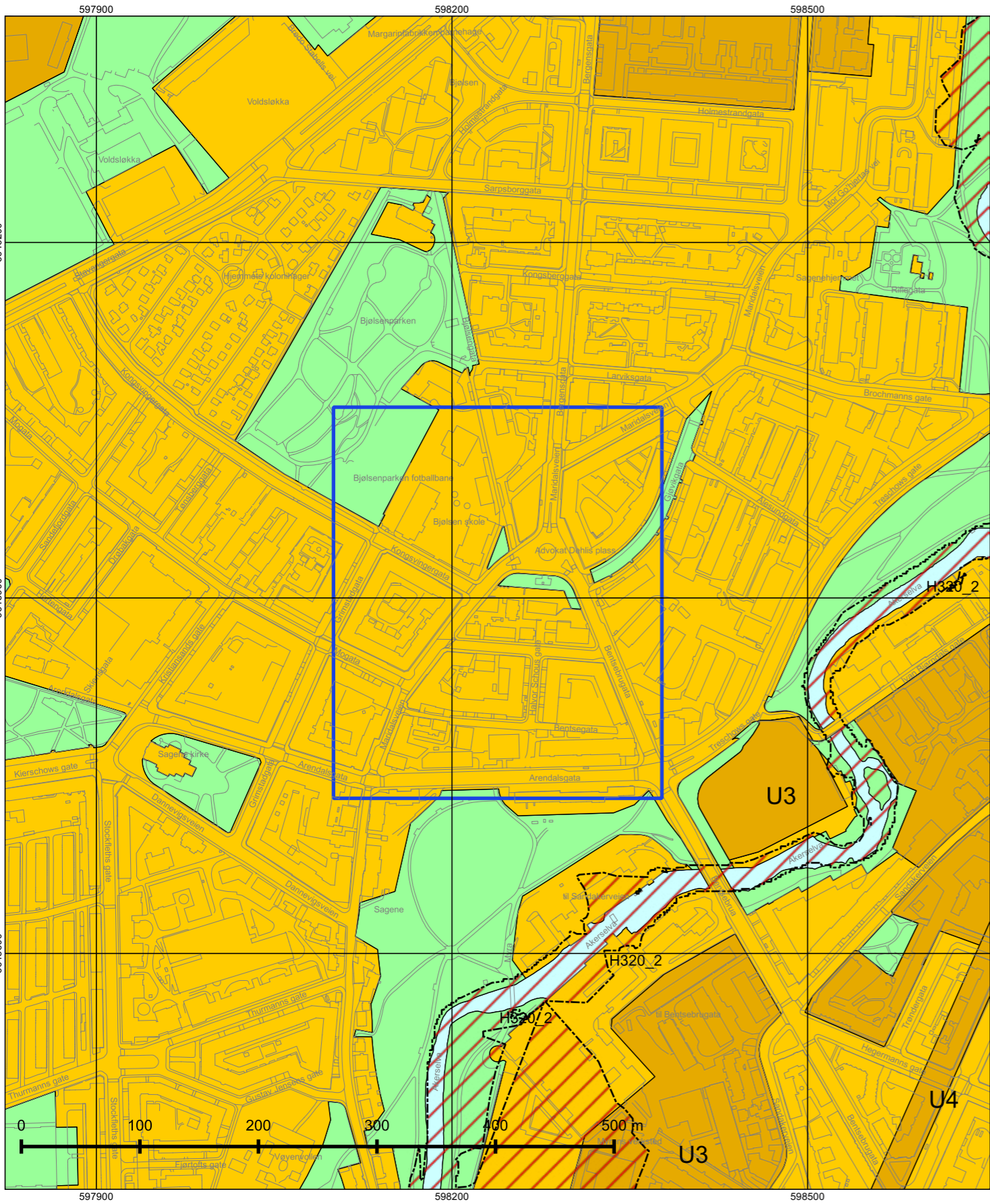
-  40 - Friområde/park
-  70 - Felles avkjørsel
-  71 - Felles parkering
-  72 - Felles lekeareal
-  73 - Felles gangareal
-  76 - Felles underjordisk anlegg
-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  120 - Forretning m.tilh.anlegg
-  140 - Bolig/forr./kontor
-  142 - Forr./kontor/industri
-  162 - Skole m.tilh.anlegg
-  168 - Barnehage m.tilh.anlegg
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
-  311 - Annet veiareal
-  312 - Fortau
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-  330 - Parkering/utfartsparkering
-  335 - Torg
-  936 - Regulert fotgjengerovergang
  
-  1541 - Vannforsyningsanlegg
-  660 - Spesialområde bevaring bolig
-  664 - Spesialområde bevaring blandet
  
-  RbBevaringGrense
-  RpSikringSone
-  RpSikringGrense
  
-  70 - Felles avkjørsel
-  76 - Felles underjordisk anlegg
-  311 - Annet veiareal
-  312 - Fortau
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-  913 - Formålgrensning
-  930 - Reguleringslinje
-  936 - Regulert fotgjengerovergang
-  964 - Regulert u-gradgrense
-  Formålgrense
  
-  Plangrense (gammel lov)
-  Plangrense (ny lov)
  
-  Grense for bebyggelse
-  Byggegrense
-  Regulert kjørefelt
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)

-  Oppheving av eiendomsgrense
-  Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <b>Oslo</b> Dato: 10.03.2023 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvdistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	<b>Naturmangfold</b>		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 310336/ 86466747 Adresse: MARIDALSVEIEN 159 Gnr/Bnr: 221/161	Deres ref.: 19281/ NULL133831FAKTURA Kommentar:	



**Tegnforklaring - kommuneplan**

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- - - - - Plangrense
- + — Sporveg (tunnel), fremtidig
- + — Sporveg (tunnel), eksisterende
- + — Sporveg, eksisterende
- + — Sporveg, fremtidig
- + — Jernbane (tunnel), fremtidig
- + — Jernbane (tunnel), eksisterende
- + — Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- - - - - Banetrase (ikke juridisk)
- - - - - Fjordtrikk (ikke juridisk)
- - - - - Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- ↑ Spredt boligbebyggelse
- - - - - Bestemmelsesgrense
- · · · · Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810\_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810\_2 - Krav om felles planlegging
- H820\_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820\_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310\_1 - Kvikkleire
- H310\_2 - Steinsprang
- H320\_1 - Stormflo
- H320\_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Dato: 10.03.2023  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 310336/86466747  
 Deres ref.: 19281/



## GJELDENE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvar for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

**Disposisjonsrett** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

**Anvendelse som går ut over eget bruk**, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

### Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
  - Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
  - Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
  - Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
  - Veistigningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert.
- I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

MEGLERSTANDARD MARS 2020 OM SALG AV AKSJESELSKAP MED 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

[Selger]

og

[Kjøper]

vedrørende salg av aksjene i

[Selskapet]

## 1. PARTENE OG EIENDOMMEN<sup>1</sup>

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

1.2 Selger og [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper] (**Kjøper**) er enige om at Aksjene skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som følger av denne avtalen.<sup>2</sup>

1.3 Selskapet eier gnr. [●], bnr. [●], med påstående bygninger og anlegg i [●] kommune (**Eiendommen**).<sup>3</sup>

## 2. KJØPESUMMEN

### 2.1 Eiendomsverdien og beregning av Kjøpesummen

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

(a) NOK [●], som utgjør omforent, fast verdi av Eiendommen (**Eiendomsverdien**),

med tillegg av:

(b) bankinnskudd i Selskapets balanse, og

(c) 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,<sup>4</sup> og

(d) [●] % av fremførbart underskudd (inkludert underskudd frem til og med dagen for Overtakelse),<sup>5</sup>

og med fradrag for:

(e) all gjeld i Selskapets balanse unntatt i) utsatt skatt, ii) utgifter til fremtidig vedlikehold og andre tiltak på Eiendommen etter Overtakelse og iii) avsetninger for forhold som Kjøper etter denne avtalen overtar risikoen for ved signering av den,<sup>6</sup> og<sup>7</sup>

(f) [●] % 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).<sup>8</sup>

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

2.2.1 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:

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

(b) Selskapets gjeld skal inkludere alle inntekter/kostnader, herunder eventuell over- eller underkurs og kostnader ved innløsning av swap-avtaler, som ved Overtakelse oppstår ved innfrielse av Selskapets lån.

(c) Betalbar skatt og utsatt skattefordel skal reflektere i) de kostnadene eller inntektene som oppstår ved innfrielse av Selskapets lån, og ii) Selskapets skattemessige avskrivninger og føringer fra G/T-konto mv. i salgsåret, slik at disse postene fordeles etter eiertid i salgsåret fordelt på antall dager der dagen for Overtakelse er tilordnet Selger.

(d) Utsatt skattefordel og utsatt skatt skal ikke føres som ett nettobeløp, men som to bruttoposter under eiendeler og gjeld.

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

#### <sup>1</sup> 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 evt. er satt referanse til, vil da forskyves. Ved kryssreferanser er det alltid satt referanse til punkt, 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».

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

<sup>2</sup> 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**.» Derne bør Selskapet erstattes med **Konsernet** der det er nødvendig eller hensiktsmessig i avtalen.

<sup>3</sup> Har et hjemmelselskap grunnbokshjemmelen til Eiendommen, og dette er eid av Selskapet, kan man skrive: «Selskapet eier også samtlige aksjer i [●] AS, org.nr. [●], (**Hjemmelselskapet**), som er registrert i grunnboken som hjemmelshaver til Eiendommen.»

<sup>4</sup> 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.»

<sup>5</sup> Andre eiendeler som det skal betales for, herunder eventuelle utløste justeringsrettigheter for mva., må angis her. Hvis Selskapet har tap på G/T-konto, kan man innta en ny bokstav (e) som lyder: «[●] % av tap på G/T-konto.». Alternativt: «NOK [●], som utgjør et omforent, fast tillegg for utsatt skatt som består av tap på G/T-konto.»

<sup>6</sup> 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 inntreffer 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.

<sup>7</sup> 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 utsatt skatt som består av gevinst på G/T-konto.»

<sup>8</sup> 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.»

2.2.3 Senest<sup>9</sup> [fem dager]<sup>10</sup> 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, herunder betalbar skatt og utsatt skattefordel. 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.

2.2.4 Ved Overtakelse skal Kjøper betale Estimert Kjøpesum og innfri Lånene med de beløp som fremgår av restgjeldsoppgavene.

2.2.5 Selger og Selskapet bekrefter herved at ethvert krav mellom Selskapet og Selger eller andre selskap 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.

### 2.3 Revidert Balanse og Revidert Kjøpesum

2.3.1 Senest 45 dager etter Overtakelse skal Selger sende til Kjøper:

- (a) En oppdatert balanse per Overtakelse (**Revidert Balanse**) som skal utarbeides etter de samme prinsippene som Estimert Balanse, jf. punkt 2.2, og som er godkjent og signert av de som var Selskapets styremedlemmer umiddelbart før Overtakelse,
- (b) En bekreftelse fra en revisor som Selger engasjerer, om at revisor har foretatt en forenklet revisorkontroll av Revidert Balanse,<sup>11 12</sup> og
- (c) En beregning av Kjøpesummen (**Revidert Kjøpesum**) på grunnlag av Revidert Balanse.

2.3.2 Ved utarbeidelsen av Revidert Balanse skal det ses bort fra disposisjoner som Selskapet har foretatt på dagen for Overtakelse etter at Kjøper har overtatt Aksjene. Ved beregningen av

<sup>9</sup> 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 fikse 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.

<sup>10</sup> Har Selger inngått swap-avtaler i tilknytning til Lånene, bør Selger undersøke om det er praktisk mulig å innhente restgjeldsoppgaver fem dager før Overtakelse.

<sup>11</sup> 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».

<sup>12</sup> 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,»

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.

2.3.3 Kjøper kan senest én 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.

2.3.4 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.<sup>13</sup>

2.3.5 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.

2.3.6 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).

## 3. OVERTAKELSE, OPPGJØR OG FORSINKELSE

### 3.1 Avtalt overtakelse

Aksjene skal overtas av Kjøper den [overtakelsesdato] (**Avtalt Overtakelse**).<sup>14 15</sup>

<sup>13</sup> 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.»

<sup>14</sup> NB: Hvis gjennomføringen av aksjesalget er betinget av forhold utenfor partenes kontroll og det er usikkert når betingelsene vil oppfylles, bør man heller skrive at: «Aksjene 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.»

### 3.2 Faktisk overtakelse. Oppgjør

3.2.1 Aksjene blir først overtatt av Kjøper idet Estimert Kjøpesum og eventuelt beløp tilsvarende Selgerlånet er disponible på oppgjørskontoen og vilkårene for utbetaling i punkt 3 i oppgjørsavtalen i vedlegg 7 er oppfylt eller frafalt (**Overtakelse**).

3.2.2 Selger, Kjøper og Selskapet påtar seg herved å oppfylle sine respektive plikter etter oppgjørsavtalen.<sup>16</sup>

### 3.3 Forsinkelse<sup>17</sup>

3.3.1 Hvis Overtakelse skjer på en senere dag enn Avtalt Overtakelse,

- (a) og forsinkelsen skyldes forhold på Kjøpers side, kan Selger kreve oppfyllelse, heving og erstatning, herunder forsinkelsesrente, etter punkt 6.1 til 6.3;
- (b) 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;
- (c) skal Selger sende til Kjøper nye restgjeldsoppgaver og en ny beregning av Estimert Kjøpesum, jf. punkt 2.2.3;<sup>18</sup>
- (d) skal Revidert Balanse beregnes per Overtakelse;
- (e) gjelder Selgers forpliktelser etter punkt 5 frem til Overtakelse, og en del av Selgers garantier i punkt 7.1 avgis per Overtakelse; og
- (f) gjelder punkt 9.1(a) for skader på Eiendommen og dens tilbehør.

3.3.2 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.

<sup>15</sup> Pass på at Avtalt Overtakelse er en bankdag. Ellers kan det oppstå uklarhet om når rettidig betaling skal skje.

<sup>16</sup> 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.»

<sup>17</sup> 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.

<sup>18</sup> Teksten i rødt må strykes hvis Selskapets lån fra andre enn Selger ikke skal innfris.

## 4. BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING AV AVTALEN<sup>19 20</sup>

### 4.1 Kjøpers betingelser

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

- (a) 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).<sup>21 22 23 24 25</sup>

### 4.2 Selgers betingelser

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

- (a) 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

<sup>19</sup> Punkt 4 kan strykes hvis det ikke er avtalt at særskilte betingelser må være oppfylt før avtalen skal gjennomføres.

<sup>20</sup> 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 styregodkjenning, tilfredsstillende due diligence og annet som Selger eller Kjøper skal stå fritt til å gjøre gjeldende som grunn til å trekke seg fra avtalen]].»

<sup>21</sup> 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 én 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.»

<sup>22</sup> Følgende punkt kan tilføyes her hvis avtalen inngås med styreforbehold hos Kjøper: «Kjøpers styre har godkjent at Kjøper erverver Aksjene på de vilkår som følger av denne avtalen (herunder Eiendomsverdien). Hvis Kjøper ikke innen [●] kl. 12.00 sender skriftlig melding til Selger om at slik godkjenning ikke er gitt, blir Kjøper bundet av avtalen.»

<sup>23</sup> 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.»

<sup>24</sup> 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 Aksjene.»

<sup>25</sup> Merk at et salg av samtlige aksjer i et selskap som eier en eiendom som er påheftet en forkjøpsrett eller annen løsningsrett, vil utløse løsningsretten til eiendommen, med mindre noe annet følger av stiftelsesgrunnlaget for løsningsretten, jf. lov om løpsingsrett 1994/64 § 11 og § 3. Følgende punkt kan tilføyes her hvis aksjesalget utløser en løsningsrett: «[angi kontraktspart] har bekreftet skriftlig at han ikke vil utøve løsningsrett til Eiendommen [eller Aksjene] som følge av Kjøpers erverv av Aksjene.»

påtar seg ikke å kreve en erstatning som overstiger [10] % av Eiendomsverdien som følge av skaden.<sup>26</sup>

#### 4.3 Betydningen av at avtalen bortfaller

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

#### 5. SELGERS PLIKTER FØR OVERTAKELSE

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

- (a) At det ikke besluttes utdeling på Aksjene eller andre helt eller delvis vederlagsfrie overføringer til aksjeeiere eller andre utover det som fremgår av Estimert Balanse.
- (b) At Selskapets virksomhet 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.
- (c) At Selskapet ikke inngår nye avtaler av vesentlig betydning for Selskapet, og at ingen av Selskapets vesentlige avtaler heves, endres eller sies opp uten Kjøpers skriftlige samtykke.
- (d) Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt 7.
- (e) Å holde Eiendommen fullverdiforsikret.
- (f) At Selskapet senest ved Overtakelse trer ut av en eventuell konsernkontoordning og fellesregistrering i Merverdiavgiftsregisteret.<sup>27</sup>

#### 6. PARTENES BEFØYELSER VED AVTALEBRUDD

- 6.1 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 gjennomføring 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.
- 6.2 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.

<sup>26</sup> Følgende punkt kan tilføyes her hvis avtalen inngås med styreforbehold hos Selger: «Selgers styre har godkjent at Kjøper erverver Aksjene på de vilkår som følger av denne avtalen (herunder Eiendomsverdien). Hvis Selger ikke innen [●] kl. 12.00 sender skriftlig melding til Kjøper om at slik godkjenning ikke er gitt, blir Selger bundet av avtalen.»

<sup>27</sup> 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.»

- 6.3 Både Selger og Kjøper kan heve denne avtalen før Overtakelse hvis det inntreer omstendigheter, 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.<sup>28 29</sup>

- 6.4 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.

#### 7. SELGERS GARANTIER

- 7.1 Selger garanterer det følgende overfor Kjøper ved signering av denne avtalen og ved Overtakelse, med mindre noe annet fremgår av garantiene nedenfor:
  - (a) 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.
  - (b) 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.<sup>30</sup>
  - (c) Selger eier Aksjene, Aksjene overdras fri for heftelser av enhver art, det knytter seg ikke løsningsrett til Aksjene, Selskapet har ikke en ubetinget eller betinget plikt til å utstede ytterligere aksjer, og ingen rettigheter knyttet til Aksjene (herunder utbytte, fortrinnsrett ved kapitalforhøyelse mv.) er skilt fra Aksjene.

<sup>28</sup> 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 Aksjene på første prioritet til fordel for Selger. Denne panteretten skal slettes idet Kjøper har gjort opp Revidert Kjøpesum.» Videre bør denne pantsettelsen reguleres i oppgjørsavtalen med vedlegg.

<sup>29</sup> Denne bestemmelsen betyr at Selger må tilbakebetale hele kjøpesummen for Aksjene til Kjøper hvis det i reklamasjonsperioden i punkt 8.3 inntreer 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.»

<sup>30</sup> Ifølge denne garantien hefter Selger for uriktige opplysninger selv om han verken skjønnte eller burde skjønnet 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.

- (d) Selskapet er lovlig stiftet og registrert i Foretaksregisteret, og alle forhold (herunder de sist fastsatte vedtekter) som skal registreres i Foretaksregisteret, er registrert der.
- (e) 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.
- (f) Størrelsen på Selskapets eventuelle fremførbare underskudd og Eiendommens skattemessige avskrivningsgrunnlag blir korrekt beregnet ved fastsettelsen av Revidert Kjøpesum.<sup>31</sup>
- (g) 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 knyttet til tiden forut for Overtakelse som ikke fullt ut er dekket av avsetninger i Revidert Balanse.
- (h) 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.<sup>32</sup>
- (i) Selskapets virksomhet består utelukkende i å eie fast eiendom, og Selskapet har ikke ansatte eller pensjonsforpliktelser.
- (j) Selskapet eier Eiendommen og er hjemmelshaver til denne.
- (k) 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.
- (l) 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.
- (m) Selskapet bryter ikke leieavtalene med tilhørende tilleggsavtaler angitt i vedlegg 5. Denne garantien gjelder ikke et vedlikeholdsetterslep eller andre tekniske forhold ved Eiendommen.
- (n) 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

<sup>31</sup> 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.

<sup>32</sup> Har Selskapet ikke justerings-/tilbakeføringsforpliktelser eller -rettigheter for merverdiavgift, stryker man denne garantien og skriver: «Selskapet har ikke justerings-/tilbakeføringsforpliktelser eller -rettigheter for merverdiavgift.»

som er avtalt med leietakerne. Ved signering av denne avtalen kjenner Selger ikke til at en leietaker bryter en leieavtale.

- (o) 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.<sup>33</sup>

7.2 Med forhold som **Selger**<sup>34</sup> **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.

## 8. RETT TIL ERSTATNING OG BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR

### 8.1 Kjøpers rett til erstatning

8.1.1 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.

8.1.2 Kjøpers tap skal beregnes netto etter fradrag for i) skatte- og avgiftsbesparelser som Kjøper eller Selskapet kan nyttiggjøre seg, og ii) det Selskapet har rett til å kreve erstattet fra tredjemann, herunder et forsikringselskap. Hvis et tap er betinget, kan Selger først holdes ansvarlig for tapet hvis og når tapet må dekkes av Selskapet. Kjøper kan overholde fristene i punkt 8.3 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

### 8.2 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.<sup>35</sup> Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 7.1(g) og (h) (*om skatt og avgift*) eller punkt 7.1(c) eller (j) (*om eierskap til Aksjene og Eiendommen*), i fellesskap de **Fundamentale Garantiene**. Selger fraskriver seg retten til å gjøre gjeldende kjøpsloven § 20.

<sup>33</sup> 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.»

<sup>34</sup> Er Selger et selskap, er det bakgrunnsretten som avgjør hvilke fysiske personer som skal regnes som «Selger» i garanti-kapittelet. 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].»

<sup>35</sup> 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 [...]»

### 8.3 Reklamasjon

#### 8.3.1 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).

#### 8.3.2 Reklamasjon ved andre brudd på avtalen

- (a) 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.
- (b) 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.<sup>36</sup>

### 8.4 Beløpsmessige ansvarsbegrensninger

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

- (a) Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn NOK [●],<sup>37</sup> 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.
- (b) Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede tap overstiger NOK [●],<sup>38</sup> men hvis Kjøpers samlede tap overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning fra første krone.
- (c) Selgers samlede ansvar er begrenset oppad til [10 % av Eiendomsverdien].

8.4.2 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 7.1(c) eller (j) (om eierskap til Aksjene og Eiendommen).

<sup>36</sup> 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.»

<sup>37</sup> I praksis er dette beløpet gjerne 0,1 % av Eiendomsverdien, dog ikke lavere enn NOK 50 000 eller høyere enn NOK 1 million.

<sup>38</sup> Beløpstærskelen her settes ofte til 1 % av Eiendomsverdien, men er sjelden lavere enn NOK 500 000 eller høyere enn NOK 3 millioner.

8.4.3 Selgers samlede ansvar for brudd på denne avtalen (herunder de Fundamentale Garantiene og punkt 5 og 7) er begrenset til det høyeste av Revidert Kjøpesum og [20] % av Eiendomsverdien.<sup>39</sup> Se likevel punkt 9.2.

### 8.5 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 Aksjene til Kjøper.

### 8.6 Ansvar til de respektive selgere [Strykkes hvis det kun er én selger]

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

## 9. SKADESLØSHOLDELSE FRA SELGER

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

- (a) At Eiendommen eller dens tilbehør blir skadet i perioden mellom signering av denne avtalen og kl. 1200 ved Overtakelse.<sup>40</sup> Denne skadesløsholdelsen gjelder:
- (i) Ikke hvis tapet er lavere enn beløpstærskelen 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.
- (ii) 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).
- (iii) Bare hvis Kjøper senest én måned etter Overtakelse gir Selger skriftlig melding om at han krever erstatning for skaden.
- (b) 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

<sup>39</sup> Det må særskilt vurderes om denne ansvarsbegrensning passer i den enkelte transaksjon.

<sup>40</sup> Selger hefter bare for skader som inntreffer etter signering av avtalen. Det kan derfor være fornuftig for Kjøper å undersøke Eiendommen rett før signering.

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.<sup>41 42 43</sup>

9.2 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.

## 10. 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.

## 11. FRASKRIVELSE AV RETTEN TIL Å GJØRE KRAV GJELDENE MOT ANDRE ENN PARTENE

11.1 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.

11.2 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.

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

<sup>41</sup> Følgende punkt kan tilføyes hvis Selskapet etter stiftelsen har deltatt i en fisjon: «Ansvaret etter aksjeloven § 14-11 som følge av eventuelle fisjoner som Selskapet har deltatt i. Kjøper taper retten til å gjøre denne skadesløsholdelsen gjeldende hvis han ikke gir Selger skriftlig melding om det senest 5 år etter Overtakelse.»

<sup>42</sup> 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.»

<sup>43</sup> Her kan man tilføye funn i Kjøpers due diligence eller annet som Selger skal holde Kjøper skadesløs for.

11.4 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.

## 12. MEDDELELSER

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

For Selger: [●]

For Kjøper: [●]

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

[Megler]: [●]

## 13. LOVVALG OG TVISTELØSNING

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

13.2 Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med [●] som eksklusivt verneeting.<sup>44</sup> Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

## 14. VEDLEGG

Vedlagt følger:

1. Firmaattester for Selger, Kjøper og Selskapet
2. Vedtekter og pantattest for Selskapet
3. Estimert Balanse og estimert kjøpesumsberegning
4. Grunnbokskriffter
5. Leiekontrakter med vedlegg

<sup>44</sup> 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.»

- 6. Prospekt med vedlegg
- 7. Oppgjørsavtale
- 8. *[Datarom på minnepinne]*

**15. UNDERSKRIFT**

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

[sted], [signeringsdato]

for [Selger]

for [Kjøper]

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

\_\_\_\_\_  
[Kjøpers repr.]

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

for [Selskapet]

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

**VEDLEGG 7**

**OPPGJØRSAVTALE MED OPPGJØRSANSVARLIG**

**1 OPPGJØRSANSVARLIG OG OPPGJØRSKONTOEN**

- 1.1 [Selger], org.nr. [org.nr. Selger], (**Selger**) og [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], (**Kjøper**) har i dag inngått avtale (**Avtalen**) om salg av aksjene i [Selskapet], org.nr. [org.nr. Selskapet].
- 1.2 Ord med stor forbokstav i denne avtalen (**Oppgjørsavtalen**) skal bety det samme som i Avtalen.
- 1.3 Selger og Kjøper har for Selgers regning engasjert [Megler], org.nr. [org.nr. megler], (**Oppgjørsansvarlig**) til å bistå med gjennomføring av oppgjøret som beskrevet nedenfor. Oppgjørsansvarlig skal ikke bistå med etteroppgjøret som skal finne sted etter punkt 2.3 i Avtalen.
- 1.4 Avtalt Overtakelse er [overtakelsesdato].
- 1.5 Estimert kjøpesum [og Lånene] [samt eventuelt gebyr for tinglysing av pant til Kjøpers långiver] skal betales til kontonr. [•] (**Oppgjørskontoen**) som er etablert i navnet til Oppgjørsansvarlig.<sup>45</sup>
- 1.6 Eventuelle renter på Oppgjørskontoen opptjent fra og med dagen for Overtakelse skal utbetales til Selger, mens eventuelle renter opptjent før Overtakelse skal utbetales til Kjøper. Renter under halvparten av rettsgebyret utbetales ikke.

**2 HANDLINGER FØR OVERTAKELSE**

Før Overtakelse skal partene oppfylle forpliktelsene i dette punkt 2:

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

<sup>45</sup> Det må avklares om Lånene skal innfris ved at Kjøper betaler lånebeløpet til Oppgjørsansvarlig, som deretter innfrir Lånene, eller ved at Kjøper overfører lånebeløpet direkte til Långiveren. I sistnevnte fall stryker man «Lånene» i klammen og tilføyer: «Kjøper skal selv innfri Lånene».

	Handling	Ansvarlig	Frist
2.2	Levere til Kjøper og Oppgjørsansvarlig kopi av aksjeeierboken som angitt i Bilag 1 med de der angitte heftelser til fordel for Oppgjørsansvarlig.	Selger/ Selskapet	Straks etter signering av Avtalen
2.3	Levere til Oppgjørsansvarlig en original fullmakt som angitt i Bilag 2 der Selskapet gir Kjøper rett til å pantsette Eiendommen til Kjøpers långiver, [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank], ( <b>Långiveren</b> ). 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, og at Långiveren er kjent med at pantedokumentet ikke kan sikre Kjøpers finansiering av Kjøpesummen før en melding som nevnt i aksjeloven § 8-10 (8) er sendt til Foretaksregisteret. <sup>46 47</sup>	Selger/ Selskapet	Senest 10 <sup>48</sup> virkedager før Avtalt Overtakelse

<sup>46</sup> Punkt 2.3 til og med punkt 2.6 kan strykes hvis det ikke skal etableres pant til fordel for Kjøpers bank før Overtakelse.

<sup>47</sup> Utover å tinglyse dette pantet til fordel for Kjøpers bank har verken Selger eller det sittende styret i Selskapet ifølge oppgjørsavtalen noen plikt til å yte bistand til Kjøpers finansiering av Kjøpesummen eller refinansiering av Selskapets gjeld. I den utstrekning Kjøper ønsker at Selskapet inngår avtaler om slik finansiering, må han sørge for at det skjer etter at et nytt styre i Selskapet er valgt etter Overtakelse. Det betyr blant annet at det nye styret i Selskapet må følge saksbehandlingsreglene i aksjeloven § 8-10, hvis Selskapet skal stille sikkerhet for det lånet Kjøper tar opp for å finansiere Kjøpesummen. - Hvis det sittende styret i Selskapet skal medvirke til Kjøpers finansiering, bør det forsikre seg om at Selskapet overholder alle kravene i aksjeloven (herunder § 8-10 og kravet til armlengdes vederlag mv.) og ikke gi Kjøper en blanco-fullmakt til å inngå avtaler på Selskapets vegne. Er det ønskelig med en slik bestemmelse, kan man tilføye følgende punkter i oppgjørsavtalen:

1.1	Levere til Selger: <ul style="list-style-type: none"> <li>i) utkast til styre- og generalforsamlingsprotokoll samt kredittvurdering, redegjørelse og erklæring utarbeidet i samsvar med saksbehandlingsreglene i aksjeloven § 8-10, der Selskapet stiller Eiendommen som sikkerhet for Kjøpers finansiering av Kjøpesummen, og</li> <li>ii) de avtaler og dokumenter som Långiveren ber om at Selskapet inngår for å finansiere Kjøpesummen og/eller Lånene per Overtakelse.</li> </ul> <p>Kjøper skal godtgjøre at inngåelsen av disse avtaler eller dokumenter ikke strider mot gjeldende rett.</p>	Kjøper	8 dager før Avtalt Overtakelse
-----	---	--------	--------------------------------

	Handling	Ansvarlig	Frist
2.4	Levere til Oppgjørsansvarlig korrekt signerte og bekreftede pantedokumenter over Eiendommen utstedt til Långiveren og en erklæring der Långiveren påtar seg å avlyse pantedokumentene hvis Overtakelse, uavhengig av årsak, ikke finner sted.	Kjøper	Senest 10 virkedager før Avtalt Overtakelse
2.5	Innhente eventuelle samtykker som er nødvendige for å tinglyse pantedokumentene til Långiveren.	Selger/ Selskapet	Senest 8 virkedager før Avtalt Overtakelse
2.6	Forutsatt at punkt 2.3 til og med punkt 2.5 er oppfylt, sende pantedokumentene til fordel for Långiveren til tinglysing.	Oppgjørsansvarlig	Senest 7 virkedager før Avtalt Overtakelse
2.7	Innhente bekreftelser ( <b>Restgjeldsoppgavene</b> ) fra kreditorene under Lånene som angir eksakt størrelse på Lånene per Avtalt Overtakelse, og hvor kreditorene bekrefter at alle deres panteretter over Eiendommen, [ <i>Aksjene</i> ] og øvrige eiendeler som tilhører Selskapet, <sup>49</sup> vil slettes ved mottak av de beløp som fremgår av Restgjeldsoppgavene.	Selger/ Oppgjørsansvarlig	5 dager før Avtalt Overtakelse <sup>50</sup>
2.8	Levere til Kjøper og Oppgjørsansvarlig en oppdatert estimert kjøpesumberegning som angitt i punkt 2.2.3 i Avtalen, der Lånene og Estimert Kjøpesum er justert for	Selger	5 dager før Avtalt

1.2	Forutsatt at Kjøper har oppfylt sine plikter etter punkt 2.10, levere til Kjøper: <ul style="list-style-type: none"> <li>i) dokumentasjon som viser at Selskapet har pantsatt Eiendommen i samsvar med saksbehandlingsreglene i aksjeloven § 8-10, og at redegjørelsen og erklæringen for sikkerhetsstillelsen er sendt til Foretaksregisteret, og</li> <li>ii) de avtalene og dokumentene som Selger har mottatt fra Kjøper, signert av kompetent person hos Selskapet.</li> </ul>	Selger/ Selskapet	5 dager før Avtalt Overtakelse
-----	---	----------------------	--------------------------------

<sup>48</sup> Fristene her må tilpasses den tid man har til rådighet mellom avtalesignering og overtakelse, og ta hensyn til tiden det tar å få pantedokumentene konferert.

<sup>49</sup> Her må det avklares om Selskapet har stilt pant eller garantier til andre enn kreditorene under Lånene. Har Selskapet gjort det, kan man her tilføye et nytt punkt 2.7: «Levere til Kjøper en bekreftelse om at [*angi navn på panthaver*]s panterett over Eiendommen vil slettes etter at [*angi navn på panthaver*] har mottatt NOK [•] av Estimert Kjøpesum ved Overtakelse, og om at Selskapet med virkning fra Overtakelse er fritatt for enhver forpliktelse under garantiavtalen datert [•] som Selskapet har gitt til [*angi navn på panthaver*].»

<sup>50</sup> Har Selger inngått swap-avtaler i tilknytning til Lånene, bør Selger undersøke om det er praktisk mulig å innhente restgjeldsoppgaver fem dager før Overtakelse.

	Handling	Ansvarlig	Frist
	beløpene i Restgjeldsoppgavene. <sup>51</sup>		Overtakelse
2.9	Levere til Kjøper og Oppgjørsansvarlig kopi av styreprotokoll som angitt i Bilag 3. <sup>52</sup>	Selger/ Selskapet	Senest kl. 09.00 ved Overtakelse

### 3 HANDLINGER VED OVERTAKELSE

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

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

### 4 PLIKTENE TIL OPPGJØRSANSVARLIG VED OVERTAKELSE

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

- (i) utlevere den originale aksjeeierboken (jf. Oppgjørsavtalen punkt 3.2) til Kjøper,
- (ii) utbetale avtalt honorar og utlegg til Oppgjørsansvarlig,
- (iii) innfri Lånene med de beløp som fremgår av Restgjeldsoppgavene, og

<sup>51</sup> Teksten her forutsetter at kjøpesumsberegningen skal oppdateres før Overtakelse basert på restgjeldsoppgaver som vil bli innhentet senere.

<sup>52</sup> Hvis erverv av aksjer i Selskapet ikke er betinget av samtykke, kan dette punktet erstattes med følgende punkt: «Levere til Kjøper en erklæring fra hver av styremedlemmene i Selskapet om at de ikke har utestående krav mot Selskapet utover det som fremgår av Estimert Balanse.» For selskaper som er stiftet etter 1. januar 1999, er erverv av aksjer i et selskap betinget av samtykke fra selskapet med mindre det er fastsatt i vedtektene at samtykke ikke kreves (jf. aksjeloven § 4-15 (2)). For selskaper som er stiftet før 1. januar 1999, er erverv av aksjer i et selskap betinget av samtykke fra selskapet bare for så vidt selskapets vedtekter inneholder bestemmelser om at overdragelse eller annet eierskifte er betinget av samtykke fra selskapet (jf. aksjeloven § 21-2 nr. 25).

- (iv) utbetale det som gjenstår av Estimert Kjøpesum inklusive opptjente renter på Oppgjørskontoen til Selgers konto med nr. [•].

### 5 OVERFØRING AV DISPOSISJONSRETT TIL KONTI MV.

Forutsatt at Kjøper har oppfylt sin plikt etter punkt 3.3, skal Selger ved Overtakelse levere til Kjøper 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.

### 6 SKADESLØSHOLDELSE

Kjøper påtar seg herved å holde Selger og styremedlemmene og daglig leder i Selskapet skadesløse for ethvert krav som springer ut av deres eventuelle bistand til å finansiere Kjøpesummen eller refinansiere Selskapets gjeld.

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

7.1 Hvis i) det foreligger en pengeheftelse over Aksjene, Eiendommen eller øvrige av Selskapets eiendeler som ifølge denne Oppgjørsavtalen skal slettes, og som ikke omfattes av 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.

7.2 For det tilfelle at i) betingelsene i punkt 4 i Avtalen er oppfylt eller frafalt, ii) Estimert Kjøpesum er disponibel 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:

- (i) i den utstrekning det er mulig, straks foreta handlingene i Oppgjørsavtalen punkt 4(i) til (iii),
- (ii) holde tilbake på Oppgjørskontoen det beløp som ellers ville blitt utbetalt etter Oppgjørsavtalen punkt 4(iv),
- (iii) 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.

## 8 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 tilfeller som er omtalt i punkt 7**, likevel gjennomføres hvis og når samtlige vilkår er oppfylt eller frafalt innen 30 dager etter i) Overtakelse eller ii) utsatt Overtakelse iht. skriftlig endringsavtale mellom partene. Hvis ett eller flere av vilkårene fremdeles ikke er oppfylt eller frafalt innen utløpet av den nevnte fristen på 30 dager, skal Oppgjørsansvarlig levere den originale fullmakten nevnt i punkt 2.3 til Selger og tilbakebetale eventuelt mottatt lånebeløp til Långiveren, inklusive opptjente renter på Oppgjørskontoen, så fremt Långiveren bekrefter at pantedokumentene tinglyst til fordel for Långiveren vil slettes. Det overskytende beløp på Oppgjørskontoen som ikke skal overføres til Långiveren, skal samtidig tilbakebetales til Kjøper. Dessuten skal Oppgjørsansvarlig av eget tiltak levere aksjeeierboken tilbake til Selskapet og sørge for sletting av sikringsdokumentet og urådighetserklæringen i aksjeeierboken.<sup>53</sup>

## 9 ENDRING AV STYRET MV. ETTER OVERTAKELSE

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

## 10 SLETNING AV SIKRINGSdokUMENT OG URÅDIGHETSERKLÆRING

Straks oppgjøret er gjennomført og nytt styre i Selskapet er registrert i Foretaksregisteret, skal Oppgjørsansvarlig sende sikringsdokumentet til sletting og be Selskapet slette urådighetserklæringen i aksjeeierboken,<sup>54</sup> med mindre Kjøper gir instruks om noe annet.

\*\*\*

[sted], [signeringsdato]

for [Selger]

for [Kjøper]

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

\_\_\_\_\_  
[Kjøpers repr.]

for [Selskapet]

for [Megler]

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

### Bilag:

1. Aksjeeierbok for Selskapet ved signering av Avtalen
2. Fullmakt til å pantsette Eiendommen fra Selskapet til Kjøper
3. Styreprotokoll for Selskapet
4. Melding om erverv av aksjene i Selskapet
5. Aksjeeierbok for Selskapet ved Overtakelse
6. Generalforsamlingsprotokoll for endring av styret mv.

<sup>53</sup> Hvis aksjene er pantsatt til megleren, se note 55, erstatter man «urådighetserklæringen i aksjeeierboken» med «urådighetserklæringen og panteretten til Oppgjørsansvarlig i aksjeeierboken».

<sup>54</sup> Hvis aksjene er pantsatt til megleren, se note 55, erstatter man «urådighetserklæringen i aksjeeierboken» med «urådighetserklæringen og panteretten til Oppgjørsansvarlig i aksjeeierboken».

**AKSJEEIERBOK**  
**FOR**  
**[SELSKAPET]**  
Org.nr. [org.nr. Selskapet]

Aksjeeiere i alfabetisk rekkefølge. Foretaksnavn og adresse	Org.nr.	Aksjenr.	Antall aksjer	Heftelser/merknader	Innført dato
[Selger] [Forretnings- postadresse] [Epost]	og [org.nr. Selger]	1-[•] <sup>55</sup>	[•]	<sup>55</sup> Aksjene er solgt til [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], iht. aksjekjøpsavtale datert [signeringsdato]. Avtalt overtakelse er [overtakelsesdato]. <sup>55</sup> Eieren av aksjene kan ikke avhende eller pantsette aksjene eller rettigheter til aksjene uten samtykke fra [Megler], org.nr. [org.nr. megler]. Denne heftelsen er ikke til hinder for at aksjene pantsettes på første prioritet til [Kjøpers bank]. <sup>56</sup>	<sup>55</sup> [signeringsdato]

[Sted], [signeringsdato]

for [Selskapet]

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

<sup>55</sup> Hvis sikkerhetsforskriftene i meglerens ansvarsforsikring krever det, kan følgende tekst tilføyes her: «Dessuten er aksjene pantsatt til [Megler], org.nr. [org.nr. megler], til sikkerhet for ethvert krav som tilkommer [Kjøper] eller [Kjøpers bank] i tilknytning til denne aksjekjøpsavtalen (herunder lån til [Kjøper] fra [Kjøpers bank]).»

<sup>56</sup> Eventuelle eksisterende heftelser over aksjene må angis på foranstående prioritet her.

**FULLMAKT TIL PANTSETTELSE**

[Selskapet], org.nr. [org.nr. Selskapet], gir herved [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], representert ved [Kjøpers representant], personnummer [•], fullmakt til alene å pantsette og utstede en urådighets-erklæring over 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], [signeringsdato]

for [Selskapet]

\_\_\_\_\_  
[NB! Bare signaturberettigede hos hjemmelshaver kan signere.]

Jeg/vi bekrefter at [angi navn på signaturberettigede i Selskapet] er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrifter(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.<sup>57</sup>

[Sted], [dato]

\_\_\_\_\_  
Vitnes underskrift

\_\_\_\_\_  
Vitnes underskrift

\_\_\_\_\_  
Vitnes navn i blokkbokstaver

\_\_\_\_\_  
Vitnes navn i blokkbokstaver

\_\_\_\_\_  
Adresse

\_\_\_\_\_  
Adresse

<sup>57</sup> Kartverket krever at hjemmelshavers signatur bevitnes av to myndige vitner bosatt i Norge eller én advokat, eiendoms- megler, 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.

**PROTOKOLL  
FOR  
STYREMØTE  
I  
[SELSKAPET]**

Den [●] ble det avholdt styremøte i [Selskapet], org.nr. [org.nr. Selskapet], i selskapets lokaler.  
[Alternativt: Styrelederen fant det betryggende å avholde telefonstyremøte den [●].]

Følgende personer deltok: [Styremedlemmene]. Styret var dermed fulltallig og beslutningsdyktig. Det fremkom ingen innsigelser mot behandlingsmåten, innkallingen eller dagsordenen.

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

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

[Videre godkjente styret at selskapets eiendom blir pantsatt med urådighet til fordel for Kjøpers långiver på de vilkår som følger av oppgjørsavtalen. Styret noterte at denne panteretten er t.o.m. frem til Kjøpers overtakelse av aksjene. Videre merket styret seg at Kjøper ifølge oppgjørsavtalen skal sørge for at panteretten bare kan gjøres gjeldende så langt gjeldende rett tillater det, og at Kjøpers långiver er kjent med at panteretten ikke kan sikre Kjøpers finansiering av kjøpesummen for aksjene før en melding som nevnt i aksjeloven § 8-10 (8) er sendt til Foretaksregisteret.]

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

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

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

\_\_\_\_\_  
[Styremedlemmene]

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

**MELDING OM AKSJEERVERT [OG PANTSETTELSE]**

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

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

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

[Sted], [overtakelsesdato]

for [Kjøper]

\_\_\_\_\_  
[Kjøpers repr.]

\*\*\*

Vi bekrefter herved at [Kjøper] har ervervet alle aksjene i [Selskapet] iht. kjøpekontrakt datert [signeringsdato].<sup>58</sup>

[Sted], [overtakelsesdato]

for [Selger]

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

<sup>58</sup> Bakgrunnen for dette punktet er at Kjøper skal godtgjøre sitt erverv, jf. aksjeloven § 4-2 (1), og dette gjøres her ved at Selger bekrefter at eierskiftet har skjedd.

AKSJEEIERBOK  
FOR  
[SELSKAPET]  
Org.nr. [org.nr. Selskapet]

Aksjeeiere i alfabetisk rekkefølge. Foretaksnavn og adresse	Org.nr.	Aksjenr.	Antall aksjer	Heftelser/merknader	Innført dato
[Kjøper] [Forretnings- og postadresse] [Epost]	[org.nr. Kjøper]	1-[•] <sup>1)</sup>	[•]	<sup>1)</sup> Aksjene er pantsatt på første prioritet til [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank], med adresse [•]. <sup>59</sup> <sup>2)</sup> Eieren av aksjene kan ikke avhende eller pantsette aksjene eller rettigheter til aksjene uten samtykke fra [Megler], org.nr. [org.nr. megler].	<sup>1)</sup> [overtakelsesdato]  <sup>2)</sup> [signeringsdato]

[Sted], [overtakelsesdato]

for [Selskapet]

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

<sup>59</sup> Hvis aksjene er pantsatt til megleren, se note 55, kan følgende tekst tilføyes her: «Dessuten er aksjene pantsatt på andre prioritet til [Megler], org.nr. [org.nr. megler], til sikkerhet for ethvert krav som tilkommer [Kjøper] eller [Kjøpers bank] i tilknytning til aksjekjøpsavtale datert [signeringsdato] (herunder lån til [Kjøper] fra [Kjøpers bank]).»

PROTOKOLL  
FOR  
EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING  
I  
[SELSKAPET]

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

Selskapets aksjeeier, [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper] **[, som tidligere samme dag hadde ervervet samtlige aksjer i selskapet,]** var representert ved [Kjøpers repr.] **[som fremviste skriftlig og datert fullmakt].**<sup>60</sup>

Til behandling forelå følgende:

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

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

**2. Godkjenning av innkallingen og dagsordenen**

Innkallingen og dagsordenen ble godkjent. Selskapets eneste aksjeeier samtykket i at generalforsamlingen ble holdt uten vedtak fra styret, jf. aksjeloven § 5-6 (3), og at verken styrets leder, daglig leder eller en stedfortreder for dem var til stede, jf. aksjeloven § 5-4 (1) tredje setning.<sup>61</sup>

**3. Beslutning om ansvarsfrihet**

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

<sup>60</sup> Det er her lagt opp til at generalforsamlingen avholdes som et møte etter aksjelovens alminnelige regler (se dog punkt 2 i protokollen). Etter de forenklete reglene i aksjeloven § 5-7 kan generalforsamlingen avholdes «på en egnet måte» uten fysisk møte, f.eks. ved sirkulasjon av utkast til protokoll eller som et telefonmøte. Hvis generalforsamlingen skal avholdes etter reglene i § 5-7, stryker man sak 1 og 2 nedenfor og skriver: «Sakene nedenfor ble behandlet etter aksjeloven § 5-7 uten forutgående styrebeslutning om innkalling, jf. aksjeloven § 5-6 (3). Generalforsamlingen utpekte [Kjøpers repr.] til å signere protokollen. Styrets medlemmer, daglig leder og revisor var gitt mulighet til å uttale seg om sakene, men ingen av disse hadde noen kommentarer eller innvendinger.»

<sup>61</sup> Det er ikke nødvendig å fravike § 5-4 hvis saksbehandlingsreglene i § 5-7 følges, siden § 5-4 bare gjelder generalforsamlinger som avholdes som møte.

#### 4. Endring av styret

Generalforsamlingen traff følgende vedtak:

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

#### 5. Endring av revisor

Generalforsamlingen traff følgende vedtak:

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

#### 6. Endring av vedtektene

Generalforsamlingen vedtok at selskapets vedtekter heretter skal lyde:

##### § 1 Foretaksnavn

Selskapets foretaksnavn er [selskapet].

##### § 2 Selskapets virksomhet

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

##### § 3 Aksjekapitalen

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

##### § 4 Samtykke til aksjeerverv. Forkjøpsrett

Erverv av aksjer er ikke betinget av samtykke fra selskapet. Aksjeeierne har ikke forkjøpsrett iht. aksjeloven.<sup>62</sup>

##### § 5 Signatur<sup>63</sup>

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

<sup>62</sup> Det må særskilt vurderes om erverv av aksjer skal være betinget av samtykke og/eller forkjøpsrett. Har selskapet bare én aksjeeier, er det som regel ingen grunn til at aksjelovens bestemmelser om styresamtykke og forkjøpsrett skal gjelde.

<sup>63</sup> Det er ikke nødvendig med en signaturbestemmelse i vedtektene. I mangel av en slik vedtektsbestemmelse avgjør styret hvem som signerer for selskapet, jf. aksjeloven § 6-31.

\* \* \*

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

\_\_\_\_\_  
[Kjøpers repr.]<sup>64</sup>

\_\_\_\_\_  
[Medundertegner]

<sup>64</sup> Hvis saksbehandlingsreglene i § 5-7 følges, skal protokollen signeres av styrets leder på signeringstidspunktet eller den som generalforsamlingen utpeker, jf. § 5-7a (3).

# Notater

## FULLMAKT OG SAMTYKKE

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

Undertegnede samtykker herved til:

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

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

For [Kjøper]

\_\_\_\_\_





**Andreas Øvsthus**

*Ansvarlig megler:*

Telefon: 95156615

E-post: andreas@roislandco.no

**Røisland & Co**

**avd. Avdeling Prosjektsalg**

Orgnr: 994 194 410

Telefon: 21 04 32 32

Dronning Eufemias gate 16 // 0191 OSLO