Viktig informasjon mht. kryssreferanser

Dersom nye avsnitt skal tilføyes, skal dette alltid gjøres ved å plassere markøren på slutten av foregående avsnitt før "Enter" trykkes. Punktet det ev. er satt referanse til, vil da forskyves. Ved kryssreferanser er det alltid satt referanse til punktet, ikke teksten.

Dersom et punkt det er satt kryssreferanse til, slettes, vises meldingen
**Feil! Fant ikke referansekilden.** Dersom eksisterende tekst i et punkt skal erstattes med ny tekst, må ny tekst tilføyes (i samme punkt) *før* aktuell tekst slettes. Hvis ikke vil referansen bli fjernet.

Ved bruk av "Spor endringer" vil all form for nummerering (i avsnitt og fotnoter) kunne vises uriktig inntil "alle endringer er godtatt".

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

[*MEGLERSTANDARD "Egentlig Forward"- nr. 1 12/12 - Utkast A – [meglerforetakets navn]/[forfatter] - [dato]. Salg av aksjer i aksjeselskap som eier eiendom og eventuelt aksjer i hjemmelsselskap – forwardsalg med umiddelbar overtakelse av aksjene (før ferdigstillelse av eiendommen). Meglerforetaket har ikke sjekket skatte-, avgifts- eller regnskapsmessige forhold. Dette skal gjennomgås av partenes rådgivere og eventuelt Selskapets revisor. Selger har tatt forbehold om styregodkjenning av et salg, vilkårene for dette og kontrakter mv., jf. også punkt 15.*

*Generelt gjelder det at en forward-kontrakt må spesialtilpasses det aktuelle salg, og selv små endringer i meglerstandarden kan medføre store juridiske og/eller økonomiske konsekvenser.*

*Dersom noen av de involverte selskapene (f.eks. leietaker og kjøper) er i samme konsern el.l. bør det vurderes om det er behov for spesialtilpasning, f.eks. identifikasjonsbestemmelser.*]

**KJØPEKONTRAKT**

**mellom**

**Klikk for å skrive inn Selger**

**og**

**Klikk for å skrive inn Kjøper**

**Vedrørende salg av aksjene i**

**Klikk for å skrive inn målselskapet**

|  |
| --- |
| INNHOLD |
| **Punkt** | **Side** |

[1. Salgsgjenstanden og tidspunkt for Overtakelse 5](#_Toc338414329)

[2. Selskapets eiendeler, rettigheter og forpliktelser 5](#_Toc338414330)

[2.1 Tomten 5](#_Toc338414331)

[2.2 Entreprisekontrakten 5](#_Toc338414332)

[2.3 Byggekostnader 5](#_Toc338414333)

[2.4 Prosjektlederkontrakt og krav til Nybygget 5](#_Toc338414334)

[2.5 Leiekontrakten og tidspunktet for Faktisk Leiestart – hovedregulering av forholdet til Leietaker 6](#_Toc338414335)

[2.6 Betalte kostnader 7](#_Toc338414336)

[*2.7* *[Driftsavtale* 8](#_Toc338414337)

[2.8 Forsikring 8](#_Toc338414338)

[*2.9* *[Utbyggingsavtale* 8](#_Toc338414339)

[3. kjøpesummen mv. 8](#_Toc338414340)

[3.1 Fastsettelse av Kjøpesummen 8](#_Toc338414341)

[3.2 *Kompensasjon* 9](#_Toc338414342)

[3.3 Nærmere om Estimert Balanse og Estimert Kjøpesum 10](#_Toc338414343)

[3.4 Refinansieringen av Selgerlånet 11](#_Toc338414344)

[3.5 Revidert Balanse og Revidert Kjøpesum 11](#_Toc338414345)

[3.6 Justering av Kjøpesummen 12](#_Toc338414346)

[4. Oppgjør 12](#_Toc338414347)

[5. Selskapets finansiering av Nybygget mv. 12](#_Toc338414348)

[5.1 Generelt 12](#_Toc338414349)

[5.2 Betjening av Hovedlånet – Depotkonto 13](#_Toc338414350)

[5.3 Ombudet 14](#_Toc338414351)

[5.4 Tilleggslånet 14](#_Toc338414352)

[5.5 Selgers sikkerhet 15](#_Toc338414353)

[6. Rettigheter og plikter i Byggeperioden mv. 15](#_Toc338414354)

[6.1 Representasjon 15](#_Toc338414355)

[6.2 Selgers forpliktelser 16](#_Toc338414356)

[6.3 Kjøpers forpliktelser 16](#_Toc338414357)

[6.4 Felles besiktigelse 16](#_Toc338414358)

[7. ByggEkostnaden 16](#_Toc338414359)

[7.1 Kostnader 16](#_Toc338414360)

[*7.2* Inntekter etc. 18](#_Toc338414361)

[7.3 Merverdiavgift 18](#_Toc338414362)

[8. Justering av kjøpesummen 18](#_Toc338414363)

[8.1 Utgangspunkt - Fastsettelse av Faktisk Byggekostnad 18](#_Toc338414364)

[8.2 Justering av Kjøpesummen som følge av Faktisk Byggekostnad 19](#_Toc338414365)

[8.3 Justering av Kjøpesummen som følge av renter på Depotkontoen 19](#_Toc338414366)

[8.4 Justering av Kjøpesummen grunnet endret avskrivningsgrunnlag 20](#_Toc338414367)

[*8.5* *"Justering av Kjøpesummen som følge av Redusert Leie* 20](#_Toc338414368)

[*8.6* [*Justering av Kjøpesummen som følge av Arealjustert Leie]* 21](#_Toc338414369)

[*8.7* *[Justering av Kjøpesummen som følge av leietakertilpasninger]* 21](#_Toc338414370)

[8.8 Løpende justering av Kjøpesummen etter Faktisk Leiestart 22](#_Toc338414371)

[9. Mangelskrav 22](#_Toc338414372)

[10. Selgers garantier 23](#_Toc338414373)

[11. Reklamasjon 24](#_Toc338414374)

[12. OFFENTLIGe tillatelser 26](#_Toc338414375)

[13. Meddelelser 26](#_Toc338414376)

[14. Tvisteløsning 26](#_Toc338414377)

[15. *[Forbehold]* 27](#_Toc338414378)

[*15.1* *[Styreforbehold]* 27](#_Toc338414379)

[*15.2* *[Due Diligence]* 27](#_Toc338414380)

[16. Konfidensialitet 28](#_Toc338414381)

[17. Bilag 28](#_Toc338414382)

[18. Underskrift 28](#_Toc338414383)

1. Salgsgjenstanden og tidspunkt for Overtakelse

[●] AS, org.nr. [●], ("**Selger**") eier 100 % av aksjene ("**Aksjene**") i

[●] AS, org. nr. [●] ("**Selskapet**").

De siste avlagte regnskaper, vedtekter og firmaattest for Selskapet er vedlagt som bilag 3.

Selger og [●] AS, org.nr. [●], ("**Kjøper**") er enige om at Aksjene skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkårene som følger av denne kontrakt.

Aksjene skal overtas av Kjøper [●] kl. [●] ("**Overtakelse**").

1. Selskapets eiendeler, rettigheter og forpliktelser
	1. Tomten

Selskapet eier [*og er hjemmelshaver til*] tomten [●], gnr. [●], bnr. [●] i [●] kommune ("**Tomten**"). Målebrev for Tomten følger som bilag 4.

*[****Inntas ved behov: "****Selskapet eier også samtlige aksjer i [●] AS, org.nr. [●] ("****Hjemmelsselskapet****"), som er registrert i grunnboken som hjemmelshaver til Eiendommen. Dokumentasjon tilknyttet Hjemmelsselskapet følger vedlagt som del av bilag 3."]*

* 1. Entreprisekontrakten

Selskapet *[har inngått/skal inngå]*

* totalentrepriseavtale basert på NS [8407] med [●] ("**Entreprenøren**") inntatt i bilag 5 ("**Entreprisekontrakten**"), om
* oppføring av bygg med tilhørende arbeider på Tomten mv. ("**Nybygget**"), som spesifisert i Entreprisekontraktens underbilag [●] ("**Kravspesifikasjonen**").

Tomten og Nybygget benevnes samlet som "**Eiendommen**".

* 1. Byggekostnader

Den samlede kostnaden tilknyttet oppføring av Nybygget med tilhørende arbeider på Tomten mv. er estimert til NOK [●] ("**Estimert Byggekostnad**"). Den faktiske byggekostnad Selskapet påføres i forbindelse med oppføring av Nybygget benevnes "**Faktisk Byggekostnad**". Faktisk Byggekostnad (herunder hvordan Faktisk Byggekostnad påvirker Kjøpesummen) er beskrevet nærmere i punkt 8. De kostnader som inngår i Estimert Byggekostnad og Faktisk Byggekostnad, er definert i punkt 7 ("**Byggekostnaden**").

* 1. Prosjektlederkontrakt og krav til Nybygget

Selskapet *[har inngått/skal inngå]* avtale med Selger om at Selger, eller den/de Selger utpeker, skal opptre som prosjektleder samt utføre andre tilgrensende oppgaver for Selskapet i Byggeperioden (som definert i punkt 3.2.1) og i nødvendig tid deretter, jf. bilag 6 ("**Prosjektlederkontrakten**").

Prosjektlederkontrakten omfatter de oppgaver som er nødvendig for at Nybygget blir oppført i samsvar med kravene etter denne kontrakt, herunder kravene som følger av punkt 6.2, samt oppfølging av garantiarbeider/reklamasjoner overfor Entreprenøren etter overtakelse av Nybygget samt andre tilgrensende oppgaver etter Faktisk Leiestart (som definert i punkt 2.5).

Selger skal som en del av forpliktelsene under Prosjektlederkontrakten bistå Selskapet med utførelse av de tiltak som er nødvendige for å oppnå ferdigattest. Eventuelle kostnader for selskapet i denne forbindelse inngår i Byggekostnaden.

Dette omfatter også byggeregnskap for Selskapet frem til avsluttet byggeregnskap foreligger.

Som vederlag for disse tjenester skal Selskapet godtgjøre Selger som angitt i Prosjektlederkontrakten.

Prosjektlederkontrakten er uoppsigelig i sin løpetid, som er fra Overtakelse til 3 år etter Faktisk Leiestart.

*[****Komm.:*** *Merk at reklamasjonsfristen overfor Entreprenøren kan strekke seg lenger enn 3 år etter Faktisk Leiestart dersom f. eks. NS 8407 er benyttet uendret. Videre kan Faktisk Leiestart inntre senere enn overtakelsen av Nybygget fra Entreprenøren, (f. eks. som følge av tvist med Leietaker, jf. punkt 2.5), slik at reklamasjonsfristen overfor Entreprenøren er kortere enn Kjøpers reklamasjonsfrist. Det bør derfor gjøres en grundig vurdering i det enkelte tilfellet av forholdet mellom Faktisk Leiestart etter punkt 2.5, det løpende etteroppgjør etter punkt 8.8, Kjøpers reklamasjonsfrister etter punkt 11, og Prosjektlederkontrakten eter dette punkt 2.4.]*

* 1. Leiekontrakten og tidspunktet for Faktisk Leiestart – hovedregulering av forholdet til Leietaker

Selskapet har [*dato*] inngått leiekontrakt for Eiendommen ("**Leiekontrakten**") med [●] ("**Leietaker**"), jf. bilag 7.

Tidspunktet for Leietakers overtakelse av Eiendommen er i Leiekontrakten forventet å bli [●] ("**Forventet Leiestart**").

Det tidspunkt

* det foreligger brukstillatelse for Nybygget,
* Nybygget er overtatt under Entreprisekontrakten, og
* Leietaker ikke rettmessig kan motsette seg overtakelse av Eiendommen i henhold til Leiekontrakten, slik at plikten til å betale Leien (definert nedenfor) begynner å løpe, *[Alternativt: Leietaker har overtatt leieobjektet og betalt forfalt del av Leien (definert nedenfor)]*

omtales heretter som "**Faktisk Leiestart**".

*[****Komm.:*** *Punkt 2.5 Faktisk Leiestart, angir to alternative løsninger, der hovedforskjellen går på plasseringen av risikoen for leietakers mislighold. I begge alternativer er Selger ansvarlig for å sørge for at Leieobjektet er korrekt oppført slik at plikten til å betale leie begynner. Hovedløsningen legger imidlertid risikoen for leietakers mislighold på Kjøper (mens alternativet legger det på Selger). Tradisjonelt har forward-avtaler i Norge vært utformet slik at Kjøper har betalingsrisikoen på leietakersiden. Men – i enkelte avtaler – har man motsatt benyttet alternativet der denne risiko legges på Selger. Kjøpere argumenterer gjerne med at det vanligvis ikke er betalingsevne som er problemet, men heller betalingsvilje – dvs. at Leietaker av en eller annen grunn tilknyttet Leieobjektet og Leieavtalen urettmessig vegrer seg for å betale.*

*Et tredje tekstalternativ kan være å benytte hovedløsningen over, men samtidig ta inn et nytt avsnitt som følger direkte etter teksten ovenfor:*

*"Dersom Leietaker ikke betaler Leien fordi han mener det foreligger rettmessig grunn til ikke å foreta slik betaling (f.eks. fordi Leietaker er av den oppfatning at Leieobjektet ikke er i kontraktsmessig stand), og Selger bestrider dette, gjelder følgende: Det aktuelle vilkåret for at tidspunktet for Faktisk Leiestart er kommet, anses ikke oppfylt før det foreligger avtale med Leietaker eller rettskraftig avgjørelse, der det fremkommer at Leietaker har plikt til å betale Leien."*

*Dersom den foreslåtte tilleggstekst benyttes, har Kjøper fortsatt risikoen for Leietakers alminnelige betalingsevne, men han har samtidig et trykk på Selger i form av at Selger har et særlig ansvar for å holde Leietaker fornøyd, derunder et incentiv til å foreta preventive tiltak for å hindre urettmessig vegring på Leietakers hånd.]*

*[****Komm.:*** *Selgere bør også være særlig oppmerksom på referansen til at det skal foreligge plikt til å betale "Leien". Dersom man endrer Leien underveis gjennom reduksjon, og ikke har inne en mekanisme som åpner for slik regulering, kan Selger bli møtt med at Faktisk Leiestart aldri inntrer. Selgere av eiendom forward har stort sett valgt ikke å adressere denne risikoen, eller særlig regulere effekten av varig redusert leie – f.eks. som følge av mangelskrav tilknyttet forhold som ikke kan utbedres (her har forward-avtalene vanligvis fulgt den struktur at alle slike avvik vurderes i henhold til bakgrunnsretten). Hvis f.eks. leien varig reduseres er det en mangel/et avvik, som kan medføre at Faktisk Leiestart ikke anses inntrådt og/eller gir grunnlag for prisavslag (typisk basert på en redusert Eiendomsverdi som gjenspeiler forhold mellom transaksjonsyield og leie). Selgere kan velge delvis å adressere dette, f.eks. ved følgende tekst:*

*"Dersom Leietaker rettmessig har rett til å kreve reduksjon av Leien og Selger er av den oppfatning at denne rettigheten er varig, for eksempel fordi forholdet ikke kan utbedres, gjelder følgende: Vilkåret om at det foreligger plikt til å betale "Leien" anses oppfylt når Leien etter reduksjon grunnet Leietakers rett til leieavslag ("****Redusert Leie****") forfaller til betaling. Dersom Leietaker ikke betaler Redusert Leie fordi han mener det foreligger rettmessig grunn til ikke å foreta slik betaling (for eksempel fordi Leietaker er av den oppfatning at Leieobjektet ikke er i kontraktsmessig stand eller fordi Leietaker mener han har rett til ytterligere reduksjon av Leien), og Selger bestrider dette, gjelder følgende: Det aktuelle vilkåret for at tidspunktet for Faktisk Leiestart er kommet, anses ikke oppfylt før det foreligger avtale med Leietaker eller rettskraftig avgjørelse, der det fremkommer at Leietaker har plikt til å betale Redusert Leie. Kjøpesummen reduseres i så fall som angitt i punkt 8.5 nedenfor."]*

Leien under Leiekontrakten utgjør NOK [●] eksklusive merverdiavgift per år ("**Leien**").

Selger skal sørge for at Entreprisekontraktens fremdriftsbestemmelser og Kravspesifikasjonen tilfredsstiller de krav som følger av Leiekontrakten.

* 1. Betalte kostnader

Selskapet har pådratt seg kostnader relatert til Nybygget, herunder til kjøp av Tomten og inngåelse av Leiekontrakten og Entreprisekontrakten. Før Overtakelse vil Selskapet også betale ytterligere kostnader som inngår i Byggekostnaden. Disse kostnader er samlet benevnt "**Betalte Kostnader**".

Ved beregningen av Betalte Kostnader skal det ikke gjøres fradrag for inngående merverdiavgift på Betalte Kostnader som ikke er refundert per Overtakelse. Inngående merverdiavgift på Betalte Kostnader som refunderes etter Overtakelse, skal betales til Depotkontoen og medfører reduksjon av Byggekostnaden, jf. punkt 7.3. Betalte Kostnader er per Overtakelse estimert å utgjøre ca. NOK [●].

Estimert Byggekostnad med fradrag for Betalte Kostnader omtales i det følgende som "**Estimert Gjenværende Byggekostnad".** Gjeld tilknyttet oppføring av Nybygget som er pådratt, men ubetalt per Overtakelse, for eksempel leverandørgjeld som ikke er forfalt, ("**Ubetalt Leverandørgjeld**"), inngår ikke i Betalte Kostnader. Ubetalt Leverandørgjeld behandles følgelig som enhver annen kostnad som inngår i Byggekostnaden, og skal, når den forfaller til betaling, dekkes av innestående på Depotkontoen, se punkt 5.2.

Selskapet har helt eller delvis finansiert kostnadene som nevnt i dette punkt 2.6 ved lån fra [*Selger/Bank*] til Selskapet ("**Selgerlånet**").

Selgerlånet forfaller til betaling i sin helhet ved refinansiering per Overtakelse, jf. punkt 3.4. Selgerlånet er estimert til å utgjøre NOK [●] per Overtakelse.

* 1. *[Inntas ved behov: Driftsavtale*

*Selskapet [har inngått/skal inngå] driftsavtale med Selger om at Selger, eller den/de Selger utpeker, skal utføre drift av Eiendommen i en periode på [3] år etter Faktisk Leiestart, jf. bilag 11 ("****Driftsavtalen****").*

*Som vederlag for disse tjenester skal Selskapet godtgjøre Selger som angitt i Driftsavtalen. Vederlaget under Driftsavtalen inngår ikke i Byggekostnaden.]*

* 1. Forsikring

Det følger av Entreprisekontrakten at Entreprenøren skal tegne forsikring for det som til enhver tid er utført av kontraktsarbeider mv., og at Entreprenøren skal tegne ansvarsforsikring. Entreprenøren har tegnet slike forsikringer, jf. bilag 10a.

Selskapet har tegnet byggherreforsikring, jf. bilag 10b.

Selger skal frem til Overtakelse og Kjøper skal etter Overtakelse sørge for at Selskapets eiendeler er tilfredsstillende forsikret.

*[****Komm.:*** *Alternativt kan skjæringstidspunktet være Faktisk Leiestart.]*

* 1. *[Inntas ved behov: Utbyggingsavtale*

*Selskapet har inngått utbyggingsavtale med [●] kommune ("****Utbyggingsavtalen****"). Utbyggingsavtalen er signert henholdsvis [●] av Selskapet og [●] av kommunen, jf. bilag 13.]*

1. kjøpesummen mv.
	1. Fastsettelse av Kjøpesummen

Ved beregningen av kjøpesummen for Aksjene ("**Kjøpesummen**") skal Eiendommen verdsettes til NOK [●] per Faktisk Leiestart ("**Eiendomsverdien**").

*[****Komm.:*** *Nedenstående må gjennomgås opp mot Selskapets faktiske posisjoner – det bør tidlig i prosessen utarbeides en Estimert Balanse for Selskapet.*]

Kjøpesummen skal være lik Eiendomsverdien med tillegg for,

* alle eiendeler i Selskapets balanse per Overtakelse, unntatt (i) Tomten, (ii) eiendeler tilknyttet Betalte Kostnader (herunder inngående merverdiavgift som ikke er refundert), samt (iii) eventuell utsatt skattefordel knyttet til Eiendommen,
* andel av utsatt skattefordel som består av fremførbart underskudd,
* NOK [●], som utgjør et omforent vederlag for andel av utsatt skattefordel som består av tap på G/T-konto eller midlertidige forskjeller knyttet til annet enn Eiendommen,
* Arealjusteringstillegget *[hvis aktuelt, se punkt 8.6]*, og
* eventuelt tillegg for leietakertilpasninger som betales som Annuitet [*hvis aktuelt, se punkt 8.7 og bilag 15*],

og med fradrag for

* Estimert Gjenværende Byggekostnad,
* gjeld i Selskapets balanse per Overtakelse, unntatt (i) eventuell utsatt skatt knyttet til Eiendommen, samt (ii) eventuell gjeld knyttet til Byggekostnaden, herunder Ubetalt Leverandørgjeld,
* NOK [●], som utgjør et omforent fradrag for andel av utsatt skatt som består av gevinst på G/T-konto eller midlertidige forskjeller knyttet til annet enn Eiendommen,
* NOK [●], som utgjør [●] % av differansen mellom Eiendomsverdien etter fradrag for antatt markedsverdi på Tomten [fordi Tomten ikke gir rett til avskrivninger] og Eiendommens forventede skattemessige avskrivningsgrunnlag per Faktisk Leiestart ("**Forventet Skattemessig Verdi**"). Den omforente markedsverdien av Tomten er NOK [●], og Forventet Skattemessig Verdi er NOK [●],
* [Leiekompensasjonen, jf. punkt 3.2.1, stor NOK [●]], og
* Arealjusteringsfradraget *[hvis aktuelt, se punkt 8.6]*.

*[****Komm.:*** *Tredje siste kulepunkt ovenfor er tatt inn som følge av at Selger vanligvis ønsker å synliggjøre skatterabatten.]*

* 1. *Kompensasjon*

*[****Komm.:*** *Merk at en leiekompensasjon reiser særlige skatterettslige spørsmål. Partenes revisorer må derfor alltid vurdere de skatterettslige konsekvenser, holdt opp mot individuelle regnskapsmessige forhold og kommersielle avveininger hos de involverte parter.*

*Tidligere maler/praksis har inneholdt flere valgmuligheter for håndtering av leiekompensasjon. Siden forward-kontrakten er komplisert nok som den er, har man nå valgt ett alternativ (som benyttes i det alt vesentlige av tilfellene).]*

* + 1. Leiekompensasjonen

Som kompensasjon for at Selskapet i perioden fra Overtakelse til Faktisk Leiestart ("**Byggeperioden**") ikke mottar leie under Leiekontrakten, skal Kjøpesummen reduseres med et beløp ("**Leiekompensasjonen**") lik nåverdien per Overtakelse av [●] % av Leien i perioden fra Overtakelse til Faktisk Leiestart (hensyntatt skatteeffekt og fradrag for sparte eierkostnader, hvorav sistnevnte er fastsatt til [●] % av Leien). Nåverdien skal beregnes basert på en diskonteringsrente på [●] %.

*[****Vurderes inntatt: "****Leiekompensasjonen skal videre beregnes som om Leien skulle vært justert i henhold til utviklingen i KPI per 1. januar hvert år, første gang 1. januar etter Overtakelse, med basisindeks som angitt i Leiekontrakten, dvs. indeksen offentliggjort den [●]. Ved beregning av Leiekompensasjonen skal det legges til grunn en årlig økning i KPI på [●] %* ***("Forventet KPI-utvikling****"). Det skal ikke foretas etterfølgende justering av Leiekompensasjonen dersom faktisk KPI-utvikling avviker fra Forventet KPI-utvikling."]*

Leiekompensasjonen er beregnet å utgjøre NOK [●].

* + 1. Tilleggskompensasjonen

Ved beregningen av Leiekompensasjonen er det lagt til grunn at Faktisk Leiestart er samtidig med Forventet Leiestart. Dersom Faktisk Leiestart blir senere enn Forventet Leiestart, skal Selger i perioden fra Forventet Leiestart til Faktisk Leiestart betale til Kjøper et beløp ("**Tilleggskompensasjonen**") lik [●] % av Leien i hele perioden*[, hvorav [●] % av Leien er et fradrag for sparte eierkostnader]*.

*[****Vurderes inntatt: "****Tilleggskompensasjonen skal beregnes som om Leien skulle vært indeksert i henhold til den ordning som er inntatt for Leiekompensasjonen ovenfor, dvs. som om Leiekompensasjonen hadde vært videreført i perioden fra Forventet Leiestart til Faktisk Leiestart basert på Forventet KPI-utvikling."]*

Tilleggskompensasjonen forfaller til betaling kvartalsvis, forskuddsvis per kvartal etter Forventet Leiestart og frem til tidspunktet for Faktisk Leiestart. Eventuell for høyt forskuddsbetalt Tilleggskompensasjon skal tilbakebetales fra Kjøper til Selger og forfaller til tilbakebetaling per forfallstidspunktet angitt i punkt 8.2.

* + 1. Kompensasjonsfradraget

Dersom Faktisk Leiestart blir tidligere enn Forventet Leiestart, skal Kjøper for perioden fra Faktisk Leiestart til Forventet Leiestart betale Selger et leiekompensasjonsfradrag, som et tillegg til Kjøpesummen, beregnet på tilsvarende måte som Tilleggskompensasjonen ("**Kompensasjonsfradraget**").

Kompensasjonsfradraget forfaller til betaling som et engangsbeløp per forfallstidspunktet angitt i punkt 8.2.

* + 1. Tilleggsleiefradraget

I den utstrekning Selskapet skulle motta leie før Faktisk Leiestart (fra Leietaker eller andre), skal Kjøper betale [●] % av leiebeløpet som tillegg til Kjøpesummen til Selger ("**Tilleggsleiefradraget**") (siden Kjøper ikke skal motta Leiekompensasjon eller Tilleggskompensasjon samtidig som Selskapet mottar leie).

* 1. Nærmere om Estimert Balanse og Estimert Kjøpesum

Selger/Selskapet har i samsvar med punkt 3.1 og 3.2 utarbeidet en balanse for Selskapet slik denne forventes å være per Overtakelse ("**Estimert Balanse**", jf. bilag 8).

Estimert Balanse skal, med unntak for Estimert Gjenværende Byggekostnad, være ført i samsvar med alminnelige regnskapsmessige prinsipper konsekvent anvendt. Utsatt skattefordel og utsatt skatt skal ikke føres som ett nettobeløp, men som to bruttoposter under eiendeler og gjeld i Estimert Balanse.

Basert på Estimert Balanse er Kjøpesummen per Overtakelse estimert til NOK [●] ("**Estimert Kjøpesum**"). Kjøpesumsoppstilling fremgår som en del av bilag 8.

*[****Komm.:*** *Dersom det går lang tid fra utarbeidelse av Estimert Balanse til Overtakelse kan det vurderes å ta inn regulering om at det skal utarbeides en oppdatert estimert balanse før overtakelse. I så fall bør en del henvisninger til Estimert Balanse endres, slik at det henvises til oppdatert estimert balanse (f.eks. i enkelte garantier).]*

Estimert Kjøpesum betales per Overtakelse.

*[****Vurderes inntatt: "****NOK [●] av Estimert Kjøpesum skal Selger per Overtakelse overføre til sperret konto [●] tilhørende Selger i [●] ("****Sikkerhetskontoen****"). Beløpet på Sikkerhetskontoen skal i Byggeperioden kun benyttes til å foreta eventuelle utbetalinger under Tilleggslånet (som definert i punkt 5.4) og skal etter Faktisk Leiestart og frem til tidspunktet nevnt i neste punktum kun benyttes til å foreta betalinger til Kjøper. Inntil oppgjør i henhold til punktene 8.2, 8.3, 8.4, 8.5 og 8.8 er gjennomført, kan Selger ikke disponere over Sikkerhetskontoen uten Kjøpers skriftlige samtykke eller rettskraftig avgjørelse. Selger kan likevel løpende kreve opptjente renter utbetalt. Kontobanken skal innestå overfor Kjøper for at overstående regulering er ivaretatt ved etablering av konto. Kontoen skal pantsettes til fordel for Kjøper."]*

* 1. Refinansieringen av Selgerlånet

Kjøper er forpliktet til å påse at Selskapet samme dag som Overtakelse, og som en del av oppgjøret, refinansierer hele Selgerlånet slik at dette lånet inklusive påløpte renter og innfrielsesomkostninger i sin helhet tilbakebetales til Selger.

Senest [*fire*] dager forut for Overtakelse skal Selger meddele Kjøper det korrekte beløp Selgerlånet skal innfris med.

* 1. Revidert Balanse og Revidert Kjøpesum

Senest 45 dager etter Overtakelse skal Selskapets styre (før eventuelle styreendringer etter Overtakelse) godkjenne og signere en oppdatert balanse per Overtakelse. Selskapets revisor før eventuelt revisorskifte skal avgi en bekreftelse på *[en forenklet revisorkontroll]* av oppdatert balanse per Overtakelse ("**Revidert Balanse**"). Revidert Balanse skal utarbeides basert på de samme prinsipper som Estimert Balanse, jf. punktene 3.1, 3.2 og 3.3. Selger skal sørge for at Revidert Balanse meddeles Kjøper skriftlig (jf. punkt 13) umiddelbart etter at den er utarbeidet. I sin oversendelse til Kjøper skal Selger også vise hvordan Kjøpesummen er beregnet på grunnlag av Revidert Balanse ("**Revidert Kjøpesum**").

*[***Komm.:** *Det bør vurderes i det konkrete tilfelle om forenklet revisorkontroll er tilstrekkelig, eller om kontroll skal baseres på samme fremgangsmåte som ordinær revisjon.]*

Hvis en av partene innen 14 dager etter at Kjøper har mottatt Revidert Balanse fra Selger, meddeler den annen part at han har innsigelser til Revidert Balanse og/eller til beregningen av Revidert Kjøpesum og partene ikke innen ytterligere 14 dager blir enige om forholdet, skal en uavhengig statsautorisert revisor, som partene i fellesskap oppnevner og bekoster, fastsette Revidert Balanse og Revidert Kjøpesum med bindende og endelig virkning for partene. Resultatet av denne fastsettelsen skal foreligge senest 14 dager etter at revisor er oppnevnt. Dersom partene ikke kommer til enighet om hvilken revisor som skal benyttes, kan hver av partene kreve at revisoren oppnevnes av lederen i Finansnæringens Hovedorganisasjon.

Dersom partenes uenighet er av en slik karakter at partenes ulike synspunkter medfører en differanse i forhold til størrelsen på Revidert Kjøpesum som er større enn NOK [●], kan hver av partene innen 14 dager etter at Kjøper har mottatt Revidert Balanse fra Selger, alternativt forlange at uenigheten avgjøres ved voldgift i henhold til punkt 14.

Dersom Revidert Kjøpesum er større enn Estimert Kjøpesum, skal differansen betales av Kjøper til konto oppgitt av Selger innen 14 dager etter at Kjøper har mottatt Revidert Balanse, med tillegg for [●] % rente p.a. fra Overtakelse til forfall.

Dersom Revidert Kjøpesum er mindre enn Estimert Kjøpesum, skal differansen betales av Selger til konto oppgitt av Kjøper innen 14 dager etter at Selger har mottatt Revidert Balanse, med tillegg for [●] % rente p.a. fra Overtakelse til forfall.

*[****Vurderes inntatt: "****Dersom det er endringer i Revidert Balanse som påvirker størrelsen på Estimert Gjenværende Byggekostnad, skal partene besørge at det gjøres nødvendige disposisjoner slik at beløpene på Depotkontoen blir korrekte med hensyn til Revidert Balanse. Forventet Skattemessig Verdi justeres tilsvarende. Eventuelle disposisjoner skal gjøres samtidig med at differansen mellom Revidert Kjøpesum og Estimert Kjøpesum forfaller til betaling."]*

* 1. Justering av Kjøpesummen

Per Overtakelse er ikke alle poster av betydning for beregning av Kjøpesummen endelig fastsatt. Kjøpesummen skal derfor justeres senere, som beskrevet i punkt 8.

**Forsinkelsesrente**

Ved forsinket betaling gjelder lov om renter ved forsinket betaling.

1. Oppgjør

Oppgjøret mellom partene skal gjennomføres i henhold til en særskilt oppgjørsavtale, som partene skal utarbeide før Overtakelse.

*[****Komm.:*** *Partene bør ta stilling til om oppgjøret skal gjennomføres som direkteoppgjør eller ved hjelp av oppgjørsansvarlig]*

*[****Inntas ved behov: "****Kjøper skal senest 1 måned etter Overtakelse endre Selskapets foretaksnavn, slik at benevnelsen "[●]" ikke lenger inngår. Kjøper kan etter Overtakelse heller ikke benytte benevnelsen "[●]" i markedsføring eller på annen måte."]*

1. Selskapets finansiering av Nybygget mv.
	1. Generelt

Kjøper har på vegne av Selskapet inngått låneavtale med [●] ("**Banken"**) om lån for å kunne refinansiere Selgerlånet og finansiere videre oppføring av Nybygget ("**Banklånet**"). Låneavtalen er inngått for Kjøpers regning og risiko, og er betinget av at Kjøper overtar aksjene i henhold til denne kontrakt.

Kjøpers eventuelle lån til erverv av Aksjene er ikke regulert i denne kontrakt.

*[****Komm.:*** *Det er viktig å huske dispensasjon fra aksjeloven § 8-10, dispensasjonssøknad bør planlegges tidlig i prosessen]*

Den del av Banklånet som skal gå til dekning av kostnaden for oppføring av Nybygget, det vil si et beløp lik Estimert Gjenværende Byggekostnad, benevnes som "**Hovedlånet**".

*[****Vurderes inntatt: "****I tillegg skal en del av Banklånet gå til betjening av Hovedlånet frem til Faktisk Leiestart ("****Driftslånet****"), og en del av Banklånet gå til refinansiering av Selgerlånet ved Overtakelse ("****Refinansieringslånet****")."]*

*Hovedlånet skal per Overtakelse utbetales til en konto i Banken, i Selskapets navn ("****Depotkontoen****"). Depotkontoen etableres med beste tilgjengelige innskuddsrente i Banken.*

*[****Vurderes inntatt: "****Driftslånet skal per Overtakelse utbetales til en konto tilhørende Selskapet i Banken ("****Driftskontoen****")."]*

Banken antas som sikkerhet for Banklånet å ville betinge seg

* pant i Eiendommen med første prioritet,
* pant i Depotkontoen, jf. punkt 5.2, med første prioritet,
* pant i Aksjene med første prioritet, og
* pant i Selskapets rett til å motta Leien fra Leietaker med første prioritet.

Ovennevnte sikkerhetsstillelser skal etableres senest per Overtakelse. Selger skal medvirke til at sikkerhetsstillelsene etableres før Overtakelse dersom Banken krever det, forutsatt at Banken overfor Selger ugjenkallelig erklærer at alle sikkerhetsstillelser umiddelbart vil bli slettet dersom denne kontrakt – av hvilken som helst årsak – ikke blir gjennomført og at sikkerhetsstillelsen lovlig kan etableres. Utover dette har Selger ingen forpliktelser knyttet til Banklånet og Banken.

Det er en del av Kjøpers primære forpliktelser etter denne kontrakten å besørge at Hovedlånet utbetales til Depotkontoen og å besørge at midlene på Depotkontoen er tilgjengelige for trekk i samsvar med denne kontrakten gjennom hele Byggeperioden.

* 1. Betjening av Hovedlånet – Depotkonto

I perioden frem til oppgjøret i henhold til punkt 8.2 er gjennomført, kan utbetalinger fra Depotkontoen bare skje som angitt nedenfor og etter signatur fra Selger, Banken og Selskapet. Etter nevnte tidspunkt disponerer Selskapet eventuelt gjenstående beløp på Depotkontoen fritt.

Selger skal påse at det etableres en omforent betalingsplan med faste betalingsterminer tilknyttet Byggekostnadens (jf. punkt 7) ulike elementer ("**Betalingsplanen**"), jf. bilag 16. Betalingsplanen skal være innrettet slik at de løpende betalinger under Byggekostnaden knyttes opp mot angitte milepæler ("**Milepælene**"), som igjen skal være tilpasset tilført verdi på Eiendommen ("**Tilført Verdi**"). Denne tilpasningen skal foretas slik at betalingene under Byggekostnaden ikke overstiger Tilført Verdi. Inngående merverdiavgift tilknyttet Byggekostnaden, som ikke er refundert på det enkelte betalingstidspunkt, inngår i Tilført Verdi.

*[****Komm.:*** *Vi har sett at det i enkelte tilfeller har blitt diskusjoner med banken om Tilført Verdi skal regnes med eller uten merverdiavgift. Siden det tar noe tid fra en faktura betales til merverdiavgiften blir refundert, og at det ved tomme lokaler/unntatt leietaker ikke er rett til fradrag, er det behov for å utbetale også merverdiavgiftsbeløpet fra Depotkontoen. Det er derfor presisert at merverdiavgift som ikke er refundert inngår i Tilført Verdi.]*

Mottatte fakturaer, krav etc. som inngår i Byggekostnaden, skal løpende dekkes ved utbetalinger fra Depotkontoen. Mottatte fakturaer som nevnt skal presenteres for Selskapet og Banken for avstemming mot Betalingsplanen. Selskapet og Banken skal deretter ha rett til å kontrollere hvorvidt Milepælene er nådd i henhold til Betalingsplanen. Til bruk ved kontrollen av Milepælene skal Selger fremlegge en beregning av Tilført Verdi, herunder dokumentasjon på fremdrift i de enkelte delarbeider, nedlagte prosjekteringskostnader og påløpte generelle og spesielle kostnader. Så langt de presenterte fakturaer løpende reflekterer Betalingsplanen, herunder de angitte Milepælene, skal Selger, Selskapet og Banken være forpliktet til å besørge at fakturaene fra Entreprenørene, og andre krav som omfattes av Byggekostnaden, betales på vegne av Selskapet per de enkelte fakturaers/kravs forfallsdato, forutsatt at det er dekning innenfor rammen av Depotkontoen og ovennevnte varslingsrutiner er fulgt.

Som et unntak fra ovennevnte ordning i dette punkt 5.2, og med det mål å sørge for forenklet likviditet tilknyttet mindre utgifter i Byggeperioden, skal det etableres en særskilt driftskonto ("**Driftskonto II**") i Selskapets navn, hvor Selger uten ytterligere samtykke har rett til å belaste fakturaer med lavere beløp enn NOK 150 000. Driftskonto II skal opprettes med innestående på NOK 2 000 000 som overføres fra Depotkontoen. Når nevnte beløp er benyttet, skal de fakturaer som er belastet fremlegges for Banken, Kjøper og Selskapet for kontroll. Det skal deretter tilføres nye NOK 2 000 000 til Driftskonto II fra Depotkontoen, dette forutsatt at vilkårene for utbetaling fra Depotkontoen er oppfylt og at Faktisk Leiestart ikke er nådd.

* 1. Ombudet

Selskapet/Kjøper og Banken skal engasjere en felles representant ("**Ombudet**"). Ombudet skal løpende bistå Selskapet/Kjøper og Banken i vurderingen av de forutsetninger som er omtalt i punkt 5.2.

Kostnader til Ombudet inntil NOK [●] (eksklusive merverdiavgift) inngår i Byggekostnaden. Kostnader til Ombudet utover dette dekkes i sin helhet av Selskapet/Kjøper og Banken (og inngår ikke i Byggekostnaden).

* 1. Tilleggslånet

Dersom kostnader som inngår i Byggekostnaden, overstiger den på de aktuelle tidspunkter Tilførte Verdi eller etter hvert også overstiger Estimert Byggekostnad, forplikter Selger seg til løpende å låne Selskapet de beløp som måtte være nødvendig for å dekke de aktuelle kostnader ("**Tilleggslånet**").

For det eventuelle Tilleggslånet skal gjelde vilkår som vedlagt i standard låneavtale (bilag 9), herunder fremkommer at Tilleggslånet er rentefritt og at det skal tilbakebetales samtidig som partene foretar avregning i henhold til punkt 8.2.

Hvis det er foretatt utbetalinger under Tilleggslånet i situasjoner der Tilført Verdi er lavere enn forfalte fakturaer tilknyttet oppføringen av Nybygget, skal Selger likevel ha rett til å kreve at Tilleggslånet løpende (og før avregning forfaller til betaling i henhold til punkt 8.2) nedbetales av Selskapet ved at Depotkontoen belastes i den grad det er disponible midler under denne, med et beløp begrenset oppad til differansen mellom Tilført Verdi og det lavere beløp som tidligere er utbetalt fra Depotkontoen.

* 1. Selgers sikkerhet

Som sikkerhet for rett tilbakebetaling av Tilleggslånet, jf. punkt 5.4, skal det etableres panterett for Selger stor NOK [●] både i Eiendommen og i Depotkontoen med prioritet etter de heftelser som per Overtakelse skal etableres til fordel for Banken, jf. punkt 5.1.

Som sikkerhet for Selgers krav på høyere Kjøpesum etter punkt 8, skal det per Overtakelse etableres panterett for Selger stor NOK [●] i Aksjene med prioritet etter de heftelser som per Overtakelse skal etableres til fordel for Banken, jf. punkt 5.1. Prioritetsvikelsen gjelder også dersom Banklånet konverteres og/eller refinansieres.

Selgers panteretter i henhold til dette punkt 5.5 etableres ved signatur på denne kontrakt og med virkning fra Overtakelse. Panterettene omfatter også tilleggskrav som fastsatt i panteloven § 1-4. Selskapet er med dette også gitt melding om pantsettelsen av Aksjene som innføres i Selskapets aksjeeierbok senest per Overtakelse, jf. aksjeloven § 4-8. For å etablere rettsvern også for de to øvrige pantsettelser, skal det videre senest per Overtakelse tinglyses et standard pantedokument på Eiendommen og gis melding til Banken om pantsettelsen av Depotkontoen.

1. Rettigheter og plikter i Byggeperioden mv.
	1. Representasjon

I Byggeperioden skal Selger, eller den Selger utpeker, ha en ugjenkallelig rett og plikt til å representere Selskapet som Selskapets fullmektig i enhver kontakt med Entreprenøren, Leietaker, offentlige myndigheter og alle andre aktører, i den utstrekning det er nødvendig for å følge opp Selskapets rettigheter og forpliktelser i tilknytning til oppføring av Nybygget og ferdigstillelse av Eiendommen. I ovennevnte inngår håndtering av eventuelle tvister med engasjerte aktører i tilknytning til oppføring av Nybygget, herunder å inngå forlik eller avgjøre hvorvidt tvisten skal avgjøres rettslig (se også Prosjektlederkontrakten). Kostnader forbundet med dette inngår i Byggekostnaden, se punkt 7. Selger kan ikke uten Kjøpers/Selskapets samtykke inngå avtaler om endringer av Leiekontrakten og Entreprisekontrakten. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

I en periode på *[3 år]* etter Faktisk Leiestart skal Selger også ha en ugjenkallelig rett og plikt til å representere Selskapet i alle anliggender som knytter seg til ovennevnte og som har betydning for Selgers garantier/forpliktelser under denne kontrakt.

For at Selger skal kunne utføre ovennevnte oppgaver skal Selskapet per Overtakelse utstede en ugjenkallelig fullmakt til Selger som angitt i bilag 6.

Dersom den utstedte fullmakt ikke gir Selger tilstrekkelig legitimasjon til å utføre ovennevnte oppgaver i dette punkt 6.1, plikter Selskapet/Kjøper å besørge nødvendig fullmakt utstedt. Ved motstrid mellom denne kontrakt og utstedt(e) fullmakt(er), bestemmes fullmektigens rett av denne kontrakt.

Kjøper har rett til fullt innsyn i de aktiviteter som omfattes av fullmaktsforholdet.

* 1. Selgers forpliktelser

Selger skal (i medhold av Prosjektlederkontrakten og de fullmakter som er gitt (jf. bilag 6)), sørge for at

* Nybygget blir oppført i samsvar med Kravspesifikasjonen,
* Nybygget tilfredsstiller kravene til leieobjektet etter Leiekontrakten (se også punkt 7.1, kulepunkt 13),
* alle vilkår knyttet til de ulike igangsettingstillatelser som måtte gis under Byggeperioden, blir oppfylt,
* alle offentligrettslige krav tilknyttet Nybygget blir oppfylt, og
* det utstedes ferdigattest for Nybygget.

Ferdigattest skal foreligge innen [•] etter Faktisk Leiestart.

Selskapets kostnader knyttet til oppfyllelse av punkene ovenfor inngår i Byggekostnaden (se punkt 7), slik at Selskapets kostnader knyttet til punktene ovenfor inngår i oppgjøret omhandlet i punkt 8.

Selger skal ha full risiko for eventuelle offentligrettslige hindringer for oppføringen av Nybygget.

* 1. Kjøpers forpliktelser

Kjøper skal, så lenge Selger har rettigheter og forpliktelser under denne kontrakt, sørge for at Selskapet

* ikke overdrar eller pantsetter Selskapets formuesgoder utover det som følger av denne kontrakt, og heller
* ikke misligholder sin låneforpliktelse overfor Banken eller Tilleggslånet (med unntak for mislighold som skyldes konsekvenser av Selgers forhold).

Kjøper skal videre, så lenge Selger har rettigheter og forpliktelser under denne kontrakt, sørge for at Kjøper ikke misligholder sin (eventuelle) låneforpliktelse overfor Banken.

*[****Komm.:*** *Dersom man endrer finansieringsmodellen til at det foretas transjebasert utbetaling til Depotkontoen bør punktet gjennomgås nøye, og det bør herunder vurderes om det skal inntas bestemmelser om "lock-up" på Kjøpers eierskap til Aksjene i Byggeperioden etc.]*

* 1. Felles besiktigelse

Ved Faktisk Leiestart avholdes felles besiktigelse med Selskapet, Selger, prosjektleder og representanter fra Leietaker. Selger representerer Selskapet, jf. punkt 6.1. Det skal føres protokoll fra besiktigelsen. Kjøper kan delta som observatør på besiktigelsen.

1. ByggEkostnaden
	1. Kostnader

I Byggekostnaden inngår, i tillegg til kostnadene under Entreprisekontrakten, alle nødvendige og rettmessige kostnader tilknyttet oppføring av Nybygget, herunder (men ikke begrenset til)

* kostnader til andre entreprenører, arkitekter, advokater, konsulenter, prosjektledere mv. og alle kostnader tilknyttet Selskapets kontakt med nevnte aktører,
* kostnader for oppfølgning av garantiarbeider/reklamasjoner overfor Entreprenøren og andre (herunder kostnader tilknyttet eventuelle tvister),
* kostnader for utbedring av avvik ved Nybygget/Eiendommen i forhold til Kravspesifikasjonen som Entreprenøren eller andre ikke vederlagsfritt utbedrer (likevel slik at dersom kostnadene ved utbedringen er uforholdsmessig store i forhold til det som oppnås, skal utbedringene ikke utføres men det skal medtas et beløp fastsatt i henhold til prinsippene i NS 8407 punkt 42.4 annet avsnitt),
* kostnader forbundet med at alle offentligrettslige krav tilknyttet Nybygget blir oppfylt (jf. punkt 6.2),
* premier for forsikringer tilknyttet Entreprisekontrakten,
* vederlag til Ombudet med den beløpsbegrensning som følger av punkt 5.3,
* vederlag under Prosjektlederkontrakten i den tid denne løper,
* krav som måtte rettes mot Selskapet tilknyttet oppføringen av Nybygget, herunder erstatningsansvar, bøter, dagbøter eller lignende,
* krav fra naboer eller andre tredjemenn knyttet til oppføringen av Nybygget,
* offentlige gebyrer eller andre kostnader tilknyttet det offentlige,
* kostnader til oppfyllelse av rekkefølgebestemmelser og andre offentlige vilkår knyttet til oppføringen av Nybygget, herunder bidrag til infrastruktur mv.,
* kostnader tilknyttet fjerning eller annen håndtering av miljøgifter/forurensing eller andre helsefarlige stoffer,
* krav fra Leietaker vedrørende oppføring og ferdigstillelse av Nybygget, herunder krav fra Leietaker tilknyttet forsinket innflytting og oppretting av mangler ved leieobjektet (se også punkt 6.2),
* eventuell kompensasjon for tapt leie i den utstrekning Leietaker holder tilbake leie eller på annen måte har rett til leieavslag i tilknytning til feil/mangler ved Nybygget og/eller forsinkelser og/eller utbedringsarbeider som pågår etter Leietakers innflytting,
* kostnader ved innrednings- og tilpasningsforpliktelser under Leiekontrakten,
* Betalte Kostnader, og
* merverdiavgift på kostnader som inngår i Byggekostnaden jf. punkt 7.3.

I Byggekostnaden inngår likevel ikke slike ovennevnte kostnader som er forårsaket av forhold som Kjøper etter eget tiltak har initiert i strid med denne kontrakt. Finanskostnader ved Banklånet inngår heller ikke i Byggekostnaden.

* 1. Inntekter etc.

Ved beregning av Byggekostnaden skal det gjøres fradrag for inntekter som Selskapet mottar (med unntak av Leiekompensasjonen) tilknyttet oppføringen av Nybygget, herunder (men ikke begrenset til)

* inntekter i form av dagmulkt, erstatningsutbetalinger mv. fra Entreprenøren eller andre,
* eventuelle engangsbetalinger til Selskapet fra Leietaker tilknyttet oppføringen av Nybygget grunnet Leietakers endringer (se også punkt 8.7),

*[****Komm.:*** *Kulepunktet ovenfor må tilpasses den regulering partene blir enige om i punkt 8.7]*

* eventuell kompensasjon til Selskapet fra Leietaker som følge av endring i avgiftsmessig status før Faktisk Leiestart,
* refusjonskrav mv. mot tredjemenn, og
* refusjon av merverdiavgift på kostnader som inngår i Byggekostnaden, jf. punkt 7.3.
	1. Merverdiavgift

Løpende utlegg av merverdiavgift på de kostnader som inngår i Byggekostnaden er en del av Byggekostnaden, og slikt utlegg skal skje ved trekk på Depotkontoen.

Dersom Selskapet pålegges tilbakeføringsplikt for refundert merverdiavgift med eventuelt tillegg av renter/tilleggsavgift, som følge av lovendring eller andre forhold som inntrer før Faktisk Leiestart, og som ikke er forårsaket av forhold som Kjøper etter eget tiltak har initiert i strid med denne kontrakt, skal også slike tilbakeføringskrav inngå i Byggekostnaden.

Eventuell refundert merverdiavgift på kostnader som inngår i Byggekostnaden skal løpende innbetales på Depotkontoen, og vil medføre en reduksjon av Faktisk Byggekostnad.

Faktisk risiko for hvorvidt det oppnås fradrag for betalt merverdiavgift pålegges således Selger, dette så fremt Selskapet/Kjøper har oppfylt sine forpliktelser til å kreve fradrag etc.

Eventuelle krav på tilbakeføring/nedjustering av refundert merverdiavgift, samt eventuelle renter, tilleggsavgift og andre utgifter i forbindelse med et slikt tilbakeførings-/nedjusteringskrav, som refererer seg til bruksendring, lovendring eller andre hendelser inntrådt etter Faktisk Leiestart, skal ikke inngå i Byggekostnaden, og er således Kjøpers risiko. Det samme gjelder eventuelle krav Selskapet får på oppjustering av merverdiavgift som følge av forhold som inntrer etter Faktisk Leiestart.

1. Justering av kjøpesummen
	1. Utgangspunkt - Fastsettelse av Faktisk Byggekostnad

Selger og Selskapet skal sammen utarbeide en oppgave som viser Faktisk Byggekostnad per Faktisk Leiestart, og som skal kontrolleres av Selgers og Selskapets revisorer [*etter reglene om forenklet revisorkontroll*]. Partene er innforstått med at enkelte poster som inngår i Byggekostnaden på dette tidspunkt ikke vil være endelig fastlagt. Dette medfører at også fastsettelsen av Faktisk Byggekostnad på dette tidspunkt vil bygge på estimater tilknyttet forventede inntekter og kostnader.

*[****Komm.:*** *Det bør vurderes i det konkrete tilfelle om forenklet revisorkontroll er tilstrekkelig, eller om kontroll skal baseres på samme fremgangsmåte som ordinær revisjon.]*

Den ovennevnte oppgaven skal ferdigstilles senest samtidig med Selskapets svar på Entreprenørens sluttfaktura.

Der uenighet mellom Selskapet og Entreprenøren eller andre leder til usikkerhet om størrelsen på Faktisk Byggekostnad, skal den ovennevnte oppgave baseres på størrelsen av fakturerte beløp og varslede krav.

Dersom Selgers revisor og Selskapets revisor er uenige om hvilket beløp som utgjør Faktisk Byggekostnad per Faktisk Leiestart, skal tvisten med virkning for Selskapet, Selger og Kjøper avgjøres av en kommisjon oppnevnt som følger:

Selger og Kjøper oppnevner senest 1 måned etter at uenigheten mellom Selgers og Selskapets revisor er avdekket, hver sin bygg- og anleggskyndige kommisjonsdeltaker. Disse oppnevner i fellesskap en entreprisekyndig jurist til å være kommisjonens formann. Dersom de partsoppnevnte kommisjonsdeltakerne ikke har kommet til enighet om kommisjonens formann innen 2 uker fra de er oppnevnt, skal formannen oppnevnes av formannen i Den norske Advokatforening.

Kommisjonens formann innkaller senest 2 uker etter at formannen er oppnevnt til et felles møte og eventuell befaring. I møtet gis partene anledning til å presentere sine synspunkter tilknyttet hva som skal anses som korrekt oppgave og endelig beregning av Faktisk Byggekostnad. Kommisjonen skal senest 2 uker etter møtet/befaringen, og etter at eventuelle skriftlige uttalelser fra partene er innhentet etter kommisjonens skjønn, treffe en skriftlig avgjørelse om størrelsen på Faktisk Byggekostnad som presenteres for partene. Kommisjonens avgjørelse er bindende for partene og kan ikke påankes, påklages mv., jf. dog det forhold at Kommisjonens avgjørelse kun omfatter beregningen av Faktisk Byggekostnad per Faktisk Leiestart. Den endelige fastsettelse av ukjente eller ikke endelig fastlagte tallstørrelser i Faktisk Byggekostnad per Faktisk Leiestart, er regulert i punkt 8.8.

* 1. Justering av Kjøpesummen som følge av Faktisk Byggekostnad

Dersom Faktisk Byggekostnad er *lavere* enn Estimert Byggekostnad, skal Kjøper, som tillegg til Kjøpesummen, betale til Selger differansen mellom Estimert Byggekostnad og Faktisk Byggekostnad.

Dersom Faktisk Byggekostnad er *høyere* enn Estimert Byggekostnad, skal Selger, som fradrag i Kjøpesummen, betale til Kjøper differansen mellom Estimert Byggekostnad og Faktisk Byggekostnad.

Den av partene som i henhold til ovenstående skal betale den annen part et beløp, skal betale dette til den annen part senest 14 dager etter at Faktisk Byggekostnad er fastsatt i henhold til punkt 8.1.

Kjøper skal samtidig besørge at Selskapet nedbetaler eventuelt utestående på Tilleggslånet. Kjøper skal foreta nødvendige disposisjoner (kapitalinnskudd, lån e.l.) slik at Selskapet settes i en slik posisjon at Selskapet har midler til å foreta slik betaling.

* 1. Justering av Kjøpesummen som følge av renter på Depotkontoen

Et beløp tilsvarende netto påløpt rente (etter beregnet skatt for Selskapet) på det til enhver tid innestående beløp på Depotkontoen fra Overtakelse til betaling finner sted ("**Rentebeløpet**") skal tillegges Kjøpesummen.

Betaling av Rentebeløpet skal finne sted fra Kjøper til Selger senest 14 dager etter at Faktisk Byggekostnad er fastsatt i henhold til punkt 8.1.

* 1. Justering av Kjøpesummen grunnet endret avskrivningsgrunnlag

Ved Faktisk Leiestart skal det skattemessige avskrivningsgrunnlag (inkl. rente på byggelån/finansandel) på Nybygget ("**Faktisk Skattemessig Verdi**") fastsettes.

Ved fastsettelsen av Faktisk Skattemessig Verdi skal det ikke ses hen til hvorvidt Selskapet/Kjøper har valgt å redusere avskrivningsgrunnlaget ved faktisk direkte utgiftsføring, herunder faktisk direkte utgiftsføring som innebærer at Selskapet får et fremførbart underskudd. Faktisk Skattemessig Verdi fastsettes dermed som om Selskapet/Kjøper ikke hadde foretatt slike disposisjoner (dvs. som om kostnadene/utgiftene hadde inngått i avskrivningsgrunnlaget).

Dersom Faktisk Skattemessig Verdi avviker fra Forventet Skattemessig Verdi, skal følgende avregning av Kjøpesummen finne sted:

* Dersom Faktisk Skattemessig Verdi er høyere enn Forventet Skattemessig Verdi, skal [●] % av differansen [*utover NOK [●]*] betales av Kjøper til Selger.
* Dersom Faktisk Skattemessig Verdi er lavere enn Forventet Skattemessig Verdi, skal [●] % av differansen [*utover NOK [●]*] betales av Selger til Kjøper.

Det beløp som skal betales i henhold til dette punkt 8.4, forfaller til betaling 14 dager etter at Faktisk Byggekostnad er fastsatt i henhold til punkt 8.1. *[, med tillegg for [●] % rente p.a. fra Faktisk Leiestart til forfall.]*

*[****Komm.:*** *Dersom man har benyttet teksten som kan gi åpning for at Faktisk Leiestart inntrer per tidspunkt for plikt for Leietaker til å betale Redusert Leie, jf. punkt 2.5 ovenfor, bør man her ta inn:*

* 1. *"Justering av Kjøpesummen som følge av Redusert Leie*

*Dersom tidspunktet for Faktisk Leiestart inntrer basert på at Leietaker har plikt til å betale Redusert Leie, som angitt under punkt 2.5 ovenfor, gjelder følgende: Kjøper har rett til et avslag i Kjøpesummen lik differansen mellom Leien og Redusert Leie multiplisert med [●].*

*Det beløp som skal betales i henhold til dette punkt 8.5, forfaller til betaling 14 dager etter at Faktisk Byggekostnad er fastsatt i henhold til punkt 8.1. [, med tillegg for [●] % rente p.a. fra Faktisk Leiestart til forfall, eventuelt dersom Redusert Leie først (ved tvist) fastsettes senere etter avtale/rettskraftig avgjørelse med/mot Leietaker – 14 dager etter at slik avtale/rettskraftig avgjørelse er bindende etablert."]*

*[****Komm.:*** *Dersom leiekontrakten inneholder bestemmelser om leiejustering kan dette hensyntas enten ved justering av Eiendomsverdien eller som tillegg/fradrag i Kjøpesummen. I punkt 8.6 og punkt 8.7 følger to eksempler på kjøpesumsjustering for et par typiske tilfeller; oppmåling av areal og eventuelle endringsbestillinger fra Leietaker. Eksemplene nedenfor tar utgangspunkt i at Leiekontrakten er basert på "Utvidet standard leieavtale for næringsbygg, variant med endringsregulering, dagmulktalternativ mv. - NR 1 01/11". Merk at Kjøpekontraktens regulering må tilpasses den aktuelle leiekontrakten. Eksemplene nedenfor er utarbeidet kun for å være til hjelp i arbeidet med konkrete tilpasninger til den aktuelle leiekontrakten.]*

* 1. *[**"Justering av Kjøpesummen som følge av Arealjustert Leie*

 *Eiendomsverdien er basert på at Nybygget utgjør [●] kvm BTA og Leien utgjør NOK [●], jf. punkt 2.5. Per Overtakelse skal Kjøpesummen justeres dersom Leien endres som følge av oppmåling av endelig areal i henhold til Leiekontrakten punkt [●] ("****Arealjustert Leie****"), som følger:*

* *Dersom Arealjustert Leie er lavere enn Leien, skal det gjøres et fradrag i Kjøpesummen lik [●] % av differansen mellom Leien og Arealjustert Leie multiplisert med multiplikatoren [●] (****"Arealjusteringsfradraget"****).*
* *Dersom Arealjustert Leie er høyere enn Leien, skal det gjøres et tillegg i Kjøpesummen lik [●] % av differansen mellom Leien og Arealjustert Leie multiplisert med multiplikatoren [●] ("****Arealjusteringstillegget****").*

*Ovennevnte multiplikator ([●]) er beregnet som følger: [●]*

*Ved justering av Kjøpesummen etter dette punkt 8.6 skal leiereguleringer som følge av endringer i konsumprisindeksen, jf. Leiekontrakten punkt [•], ikke hensyntas.*

*Det beløp som skal betales i henhold til dette punkt 8.6, forfaller til betaling 14 dager etter at Faktisk Byggekostnad er fastsatt i henhold til punkt 8.1. [, med tillegg for [●] % rente p.a. fra Faktisk Leiestart til forfall."]*

*[****Komm.:*** *Prosentsatsen i kulepunktene ovenfor er inntatt for å reflektere at kjøpesumstillegget/-fradraget for Arealjustert Leie egentlig er en konsekvens av endringer i Eiendommens verdi, slik at det kan være naturlig at justeringen hensyntar fradraget for "skatterabatten" som følge av manglende oppskriving av saldoverdiene ved kjøp av Selskap, jf. punkt 3.1 tredje siste kulepunkt.]*

*[****Komm.:*** *Eksempelet ovenfor forutsetter at det kun er kontrolloppmåling av areal (og ikke leietakers eventuelle endringsbestillinger) som kan gi lavere leie etter leiekontrakten. Hvis også endringsbestillinger kan gi lavere leie etter leiekontrakten - noe som forholdsvis uvanlig – bør det gjøres endringer i avsnittet ovenfor. Hvis leieavtale inngås samtidig som denne kontrakt, og man skal bruke alternativ 2 i punkt 4 (3) i "Utvidet standard leieavtale for næringsbygg, variant med endringsregulering, dagmulktalternativ mv. - NR 1 01/11", anbefales det en presisering i leieavtalen punkt 4 (3) om at leietakers endringsbestilling ikke skal foranledige lavere leie.]*

* 1. *["Justering av Kjøpesummen som følge av leietakertilpasninger*

 *I henhold til Leiekontrakten punkt [●] kan Leietaker bestille visse endringer, mot at Leietaker dekker de kostnader som oppstår som en konsekvens endringen (****"Endringskostnaden****"). En nærmere beskrivelse Endringskostnaden og hvordan Endringskostnaden beregnes følger av bilag [●] til Leiekontrakten, hvor det fremgår at Leietaker kan velge om Endringskostnaden skal dekkes ved at*

* *summen av alle endringsordrer betales ved Leietakers overtakelse som et engangstillegg til første års leie ("****Engangstilllegg****"), eller*
* *Leietaker betaler for de samlede endringskostnadene ved et årlig tillegg til Leien over leietiden (****"Annuitet"****), eller*
* *Leietaker betaler deler av de samlede endringskostnadene som Engangstillegg, og resterende del av de samlede endringskostnadene som Annuitet.*

*Eventuelle Engangstillegg som betales fra Leietaker inngår som en inntekt i Byggekostnaden, jf. punkt 7.2. Engangstillegg foranlediger derfor ikke endringer i Kjøpesummen. Dersom Leietaker bestiller endringer som skal betales som Annuitet skal Kjøpesummen økes som beskrevet i bilag 15.*

*Ved justering av Kjøpesummen etter dette punkt 8.7, skal leiereguleringer som følge av endringer i konsumprisindeksen, jf. Leiekontrakten punkt [•], ikke hensyntas."]*

*[****Komm.:*** *Ved utforming av ovennevnte bilag bør partene ta stilling til om tillegget i Kjøpesummen skal være et beløp lik nåverdien av betalingen fra Leietaker, eller om det i tillegg skal beregnes avkastning for Selger basert på transaksjonens yield. I mange tilfeller er leietakertilpasninger ikke av varig verdi, og det er i så fall ikke naturlig å inkludere et avkastningselement.]*

* 1. Løpende justering av Kjøpesummen etter Faktisk Leiestart

Enkelte tallstørrelser eller forhold som inngår i Faktisk Byggekostnad vil ikke nødvendigvis være kjent eller endelig fastlagt per Faktisk Leiestart. Partene har i denne sammenheng avtalt følgende:

Dersom

* det endelig fastlegges hva som er riktig verdi på uavklarte tallstørrelser inntatt i Faktisk Byggekostnad, og denne avklaringen avviker fra hva som opprinnelig ble lagt til grunn ved beregningen av Faktisk Byggekostnad, eller
* Selskapet/Kjøper innenfor en periode på 3 år regnet fra Faktisk Leiestart varsler Selger om nye rettmessige krav som knytter seg til forhold som inngår i definisjonen av Byggekostnaden og de rettmessige kravene senest 6 måneder deretter er blitt skriftlig fremsatt mot Selskapet av kreditorene (det er ikke påkrevd at kravets størrelse er angitt), eller
* Selskapet/Kjøper eller Selger innenfor en periode på 3 år regnet fra Faktisk Leiestart blir kjent med nye rettmessige inntekter som knytter seg til forhold som inngår i definisjonen av Byggekostnaden og de rettmessige inntektskravene senest 6 måneder deretter er blitt fremsatt mot debitorene av Selskapet (det er ikke påkrevd at kravets størrelse er angitt, men Selskapet/Kjøper plikter å følge opp erholdelige krav),

skal det, så snart de endelige tallstørrelser for krav eller inntekter er fastlagt, løpende foretas avregninger og betalinger. Dette slik at Selger betaler til Kjøper eventuelle negative avvik og Kjøper betaler til Selger eventuelle positive avvik. Betaling skal finne sted senest 14 dager etter at den annen part er varslet om og har mottatt tilstrekkelig dokumentasjon for den endelige fastleggelsen av vedkommende avvik. Slike betalinger er tillegg/fradrag i Kjøpesummen.

1. Mangelskrav

Kjøper har i perioden forut for signatur på denne kontrakt gjennomført en due diligence av Selskapet, inkludert de avtaler Selskapet er bundet av, og Eiendommen. Som bilag 14 ligger Kjøpers spørsmålsliste i forbindelse med due diligence. Kjøper kan ikke påberope som mangel, herunder garantibrudd, noe som Kjøper var kjent med ved inngåelsen av denne kontrakt eller burde blitt kjent med under due diligence. *[****Vurderes inntatt: "****Reguleringen i dette avsnitt medfører dog ingen begrensning i Selgers forpliktelser i henhold til punkt 6.2."]*

*[****Komm.:*** *Alternativ som vurderes individuelt (kan særlig være aktuelt det der Eiendommen omfatter noe mer enn selve den del av Tomten det Nybygget skal oppføres - dersom dette alternativet benyttes kan det også være naturlig å benytte den alternative teksten i punkt 11 med begrensninger i Selgers ansvar):*

*"Nybygget skal oppføres i henhold til punkt 6.2.*

*Tomten (dvs. de deler av Eiendommen som ikke omfattes av Nybygget), og Selskapet for øvrig, overtas i den stand som den/det var i ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangelsvurdering (tilknyttet Tomten eller andre eiendeler/gjeld i Selskapet) skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven § 3-9 og kjøpsloven § 19 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:*

* *Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.*
* *Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7 og kjøpsloven § 19 litra b).*
* *Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8 og kjøpsloven § 19 litra a).*

*Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 bokstav c) tilknyttet Tomten eller Selskapet, tilligger etter dette Kjøper."]*

*[****Komm.:*** *Følgende avsnitt kan vurderes:]*

*["For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Tomten (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8 og kjøpsloven § 19 bokstav a) og b), slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med."]*

*["Eventuelle uriktige angivelser av Tomtens arealer skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangelskrav."]*

Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

1. Selgers garantier

Selger garanterer at følgende vil gjelde Aksjene, Selskapet og Eiendommen per Overtakelse (eller annet tidspunkt hvor dette fremkommer av bestemmelsene nedenfor i dette punkt 10):

* + - 1. At Selskapet eier [*og er hjemmelshaver*] til Eiendommen, samt at Selskapet har rettsvern for sitt erverv av Eiendommen.
			2. At Selskapet har full og ubeskåret eiendomsrett til alle eiendeler oppført i Estimert og Revidert Balanse, med mindre annet fremkommer av denne kontrakt, og at Selskapet ikke har andre typer eiendeler enn det som fremkommer av Estimert Balanse (dog slik at verdien av de nevnte eiendeler kan avvike i Revidert Balanse sammenholdt med verdien i Estimert Balanse).
			3. At Selskapet ikke har gjeld eller andre økonomiske forpliktelser ut over det som fremgår av Revidert Balanse, Byggekostnaden og andre avtaler/økonomiske forpliktelser Kjøper er gjort kjent med i forbindelse med inngåelse av denne kontrakt, herunder skatte- eller avgiftskrav i enhver form.
			4. At Selskapet ikke har justeringsforpliktelser for merverdiavgift tilknyttet andre byggetiltak enn Nybygget.

*[****Komm.:*** *Reguleringen i denne kontrakt forutsetter at Selskapet per Overtakelse ikke har justeringsforpliktelser/-rettigheter for merverdiavgift tilknyttet andre byggetiltak enn Nybygget (dvs. justeringsforpliktelser/-rettigheter for merverdiavgift som ikke inngår i Byggekostnaden). I motsatt fall må kontrakten tilpasses, herunder bør det tas inn bestemmelser om justeringsoppstilling samt justeres i bestemmelsene om kjøpesumsberegning og mangelsansvar.]*

* + - 1. At Selskapets regnskaper er korrekte og basert på god regnskapsskikk.
			2. At Selskapet ikke har avgitt garantier eller stilt sikkerhet for tredjemanns forpliktelser.
			3. At Selskapet ikke har ansatte eller pensjonsforpliktelser overfor Selger eller andre.
			4. At Selskapet ikke er part i rettssak eller annen rettstvist.
			5. At Selger ved overdragelsen har full og ubeskåret eiendomsrett til Aksjene, at Selskapets aksjekapital er fullt innbetalt, at Aksjene overdras fri for heftelser av enhver art, og at det ikke knytter seg forkjøpsrett eller annen løsningsrett til Aksjene,
			6. At det ikke er besluttet utdeling på Aksjene eller andre helt eller delvis vederlagsfrie overføringer til aksjeeiere eller andre, utover det som er hensyntatt i Estimert Balanse.
			7. At ingen rettigheter knyttet til Aksjene (herunder utbytte, fortrinnsrett ved kapitalforhøyelse mv.) er skilt fra Aksjene.
			8. At Selskapets virksomhet i perioden fra signering av denne kontrakt til Overtakelse – hva gjelder andre forhold enn aktiviteten tilknyttet Nybygget - drives på sedvanlig måte, herunder at ingen vesentlige avtaler inngås, heves, endres eller sies opp, og at det i samme periode ikke treffes andre for Selskapet vesentlige avgjørelser uten Kjøpers skriftlige samtykke
			9. At Eiendommens heftelsesbilde vil være som angitt i bilag 12, dette dog slik at pantobligasjoner merket "x" i bilag 12, skal slettes i forbindelse med oppgjøret.
			10. At Eiendommen er leiet ut som angitt i bilag 7.

*[****Inntas ved behov: "****Garantiene i bokstav a) til og med k), gjelder tilsvarende for Hjemmelsselskapet og aksjene i Hjemmelsselskapet. I tillegg opplyses at Hjemmelsselskapets balanse per Overtakelse ikke vil inneholde andre eiendeler/gjeld enn ca. NOK [30 000/100 000] på Hjemmelsselskapets konto i norsk bank."]*

1. Reklamasjon

*[****Komm.:*** *Ved utarbeidelse av malen har man tatt utgangspunkt i at normaltransaksjonen er et nybygg på en tomt (der hele Tomten omfattes av grunnarbeidene til Nybygget). Selskapet forutsettes også alene å ha stått for oppføringen av Nybygget. Slik sett blir det vanskelig å se for seg at det er forhold tilknyttet transaksjonen som gjelder noe annet enn Nybygget og Tomten, og disposisjonene tilknyttet disse elementene. Dette har ledet til en utgangstekst i malen der den alminnelige reklamasjonsfrist settes til 3 år fra Faktisk Leiestart. Man kunne tenke seg en redusert frist på garantiene tilknyttet Selskapet, f.eks. 1 år som i de alminnelige Meglerstandardene (eventuelt utvidet til 3 år for skatte- og avgiftsrelaterte krav), men dette er for enkelthets skyld ikke valgt som hovedregel.]*

Krav fra Kjøper som følge av Selgers kontraktsbrudd, herunder garantibrudd, skal fremsettes innen rimelig tid etter at Kjøper fikk eller burde ha fått kunnskap om det forhold som påberopes, men uansett senest 3 år etter Faktisk Leiestart. Dette med mindre annet følger av særbestemmelser i denne kontrakt.

Selger kan av Kjøper ikke gjøres erstatningsansvarlig for indirekte tap (jf. prinsippene i kjøpsloven § 67 (2) og avhendingsloven § 7-1 (2)). Tapte leieinntekter (herunder bortfalt rett til dekning av felleskostnader) skal likevel anses som direkte tap.

*[****Komm.:*** *Merk at reklamasjonsfristen overfor Entreprenøren kan strekke seg lenger enn tre år etter Faktisk Leiestart dersom f. eks. NS 8407 er benyttet uendret. Videre kan Faktisk Leiestart inntre senere enn overtakelsen av Nybygget fra Entreprenøren, (f. eks. som følge av tvist med Leietaker, jf. punkt 2.5), slik at reklamasjonsfristen overfor Entreprenøren er kortere enn Kjøpers reklamasjonsfrist. Det bør derfor gjøres en grundig vurdering i det enkelte tilfellet av forholdet mellom Prosjektlederkontrakten etter punkt 2.4, Faktisk Leiestart etter punkt 2.5, det løpende etteroppgjør etter punkt 8.8. og Kjøpers reklamasjonsfrister etter dette punkt 11.]*

*[****Komm.:*** *Vi ser at flere transaksjoner omfatter tomtearealer og bygningsmasse som ikke er nybygg – og som skal selges "som de er", jf. også egen alternativ regulering av mangelsansvaret under punkt* 9 *ovenfor. Benytter man denne alternative reguleringen i punkt* 9*, bør man vurdere å bruke Meglerstandardens generelle ansvars- og reklamasjonsbegrensninger nedenfor:*

*"Kjøper taper retten til å gjøre avtalebrudd (herunder garantibrudd etter punkt 10) gjeldende dersom Kjøper ikke innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, gir Selger melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i.*

*Eventuell reklamasjon eller andre former for krav overfor Selger kan av Kjøper uansett senest finne sted 1 år etter Faktisk Leiestart, dog slik at fristen utvides fra 1 år til 3 år for garantibrudd som omfattes av punkt 10 bokstav (c) og (d) og gjelder skatt eller avgift.*

*Fristen for reklamasjon eller andre former for krav overfor Selger tilknyttet Nybygget og den del av Tomten som omfattes av grunnarbeider mv. tilknyttet Nybygget, utvides slik at krav fra Kjøper senest kan finne sted 3 år etter Faktisk Leiestart.*

*Selger kan av Kjøper ikke gjøres erstatningsansvarlig for indirekte tap (jf. prinsippene i kjøpsloven § 67 (2) og avhendingsloven § 7-1 (2)). Tapte leieinntekter (herunder bortfalt rett til dekning av felleskostnader) skal likevel anses som direkte tap.*

*Partene er i tillegg til ovenstående enige om følgende beløpsmessige rammer for Selgers eventuelle ansvar for rettmessige krav om prisavslag eller erstatning under denne kontrakt:*

*Selgers samlede ansvar til å betale erstatning eller prisavslag er begrenset oppad til NOK [●]. Kjøper kan ikke fremme krav mot Selger med mindre det samlede krav om prisavslag og erstatning overstiger NOK [●]. I vurderingen av om det samlede krav overstiger dette minstebeløpet, skal det ses bort fra enkeltkrav under NOK [●]. Dersom det samlede krav overstiger minstebeløpet, skal kravene likevel dekkes fra første krone. Kjøpers krav skal beregnes netto etter fradrag for eventuelle skatte- og avgiftsbesparelser som Kjøper eller Selskapet vil kunne nyttiggjøre seg.*

*De beløpsmessige begrensningene i avsnittet ovenfor gjelder ikke for krav tilknyttet Selgers forpliktelser vedrørende Nybygget og Tomten (herunder etter punkt 6.2) eller ved brudd på Selgers garantier inntatt i punkt 10 (a), (i), (j) eller (k).*

*Reguleringen i dette punkt 11 medfører ingen begrensning i Kjøpers hevingsrett etter den alminnelige bakgrunnsretten."]*

*[****Komm.:*** *Er det flere Selgere, kan følgende bestemmelser vurderes:*

*"De aksjeeiere som utgjør Selger etter denne kontrakt, hefter solidarisk for eventuelle krav mot Selger. (Alternativt: De aksjeeiere som utgjør Selger etter denne kontrakt, hefter proratarisk og ikke solidarisk for eventuelle krav mot Selger. Den enkelte aksjeeiers ansvar er begrenset oppad til en andel av kravet lik aksjeeierens eierandel i Selskapet.)"]*

1. OFFENTLIGe tillatelser

Kjøper har risikoen for alle eventuelle offentligrettslige krav tilknyttet gjennomføring av transaksjonen, herunder eventuelle konsesjonskrav.

Hva gjelder konkurranserettslige forhold har man særlig avtalt følgende:

Denne kontrakt kan være underlagt meldeplikt i henhold til konkurranseloven § 18. Kjøper skal i så tilfelle sende melding om transaksjonen innen [●] dager etter at denne kontrakt er signert. Partene er innforstått med at Konkurransetilsynet kan fatte vedtak om krav til fullstendig melding av transaksjonen i henhold til konkurranseloven § 18 tredje ledd.

For det tilfelle at ervervet er meldepliktig i henhold til konkurranseloven § 18, skal Overtakelse utsettes til gjennomføringsforbudet i konkurranseloven § 19 første eller tredje ledd er opphevet, med tillegg av én uke for praktisk forberedelse til gjennomføring av Overtakelse, uten at noen av partene i den sammenheng kan gjøre gjeldende krav overfor den annen part tilknyttet utsettelsen.

Utover ovenstående tilligger risikoen for eventuelle konkurranserettslige beføyelser i sin helhet Kjøper, jf. hovedregelen i første avsnitt ovenfor. Dersom Konkurransetilsynet eksempelvis stiller vilkår for Kjøpers erverv eller pålegger Kjøper å selge Eiendommen, er dette forhold som verken vedkommer Selger eller på noe vis begrenser Kjøpers forpliktelser overfor Selger.

1. Meddelelser

Enhver meddelelse i forbindelse med denne kontrakt skal foretas per rekommandert brev, e-post eller telefaks til følgende adresser (inntil andre adresser blir meddelt på nedenstående måte):

For Selger: [●]

For Kjøper: [●]

For Selskapet gjelder (etter Overtakelse) samme adresse som for Kjøper.

1. Tvisteløsning

Alle forhold tilknyttet denne kontrakt reguleres av norsk rett.

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne kontrakt, og som ikke faller innunder reguleringen i punkt 8.1, skal avgjøres ved voldgift i henhold til lov om voldgift av 14. mai 2004.

Voldgiftsretten skal bestå av tre medlemmer, hvorav Selger og Kjøper 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. Dersom det er flere parter enn Selger og Kjøper i en sak, eventuelt flere parter enn Selger og Kjøper som følge av at flere saker forenes til felles voldgiftsbehandling, oppnevnes alle tre dommere 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.

1. *[Forbehold]*
	1. *[Styreforbehold]*

*[****Komm.:*** *Det anbefales normalt at partene løfter styreforbehold før kontrakten signeres. Dette punkt 15.1 kan i så fall strykes, men slik at styreforbehold i forhandlingsfasen formidles særskilt og gjerne presiseres i toppteksten på side 1 i kontrakten. Dersom partenes forbehold likevel skal gjelde etter signering, kan følgende tekst benyttes:*

*"Selger [og Kjøper] har ved underskrift på denne kontrakt tatt forbehold om styregodkjennelse av transaksjonen, herunder vilkårene i denne kontrakt. Dersom partene ikke meddeler (jf. punkt 13) hverandre at det er oppnådd slik godkjennelse innen [●] kl. 12.00, skal begge parter anses ubundet av kontrakten. Ingen av partene kan i så fall rette krav om kostnadsdekning eller annet mot den annen part."]*

* 1. *[Due Diligence]*

*[****Komm.:*** *Det anbefales normalt at Kjøper gjennomfører due diligence før signering av kjøpekontrakten. Dette punkt 15.2 kan i så fall strykes. Dersom Kjøper likevel skal gjennomføre etterfølgende due diligence kan følgende tekst vurderes:*

*"Kjøper skal i en periode fra [●] til [●] kl. [●], gjennomføre en teknisk, finansiell og juridisk due diligence. Kjøper har i denne sammenheng selv definert hvilke dokumenter han ønsker fremlagt, jf. bilag 14.*

*Dersom Kjøper i løpet av denne perioden finner at Selskapet eller Eiendommen avviker fra hva som er gitt av informasjon fra Selgers side, og hva som er vedlagt denne kontrakt, kan han innen den [●] kl. 12.00, erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under denne kontrakt (terminere). I så fall skal ingen av partene kunne reise krav om kostnadsdekning eller annet overfor den annen part. Hva gjelder forhold Kjøper ble kjent med eller burde blitt kjent med i forbindelse med due diligence, kan Kjøper ikke gjøre noen andre sanksjoner gjeldende overfor Selger, herunder kan Kjøper ikke fremme garanti- eller mangelskrav etter punkt 9 og 10 som et alternativ til terminering (jf. også bestemmelsen i neste avsnitt).*

*Dersom Kjøper ikke benytter sin rett til å terminere i henhold til avsnittet ovenfor, reguleres Selgers mangelsansvar/Kjøpers reklamasjonsrett i sin helhet av punkt 9, 10 og 11, dog igjen slik at eventuelle forhold som Kjøper ble kjent med eller burde blitt kjent med i forbindelse med sin due diligence, ikke senere kan danne grunnlag for krav mot Selger."]*

1. Konfidensialitet

Partene er enige om å bevare fullstendig konfidensialitet tilknyttet innholdet i denne kontrakt overfor alle tredjemenn, dette utover de rådgivere som vil bli benyttet for gjennomføring av transaksjonen og øvrige aktiviteter under denne kontrakt, og utover de tilfeller hvor minst en av partene plikter å videreformidle opplysninger om innholdet i denne kontrakt.

1. Bilag

Vedlagt følger bilag:

* + - * 1. Firmaattest for Selger samt eventuell fullmakt for kontraktssignering
				2. Firmaattest for Kjøper samt eventuell fullmakt for kontraktssignering
				3. Firmaattest, regnskaper per 31. desember [årstall] og vedtekter for Selskapet [*og Hjemmelsselskapet*], samt eventuell fullmakt for kontraktssignering
				4. Målebrev
				5. Entreprisekontrakten
				6. Prosjektlederkontrakten med tilhørende fullmaktsdokument
				7. Leiekontrakten
				8. Estimert Balanse og kjøpesumsberegning
				9. Låneavtale – Tilleggslånet
				10. Forsikringsdokumentasjon
				11. Driftsavtalen
				12. Grunnboksutskrift
				13. Utbyggingsavtalen
				14. Kjøpers dokumentliste tilknyttet due diligence samt CD/DVD-plate med fremlagt dokumentasjon (datarommet)
				15. Beregning av kjøpsumsjustering ved leietakertilpasninger (se punkt 8.7)
				16. Betalingsplanen
1. Underskrift

Denne kontrakt er underskrevet i tre eksemplarer, hvorav Selger, Kjøper og Selskapet hver beholder ett eksemplar.

*[****Komm.:*** *Dersom oppgjøret gjennomføres ved hjelp av oppgjørsansvarlig bør det avklares med oppgjørsansvarlig om oppgjørsansvarlig har behov for en original versjon av kontrakten]*

[Sted], [dato]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| for Selger |  | for Kjøper |
| Navn: |  | Navn: |

Selskapet er kjent med og aksepterer sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt, herunder vedtakelse av voldgift i henhold til punkt 14 for tvister som oppstår i tilknytning til denne kontrakt.

[Sted], [dato]

|  |
| --- |
| for Selskapet |
| Navn: |