MEGLERSTANDARD MARS 2017. FORWARD MED UMIDDELBAR AKSJEOVERDRAGELSE UTEN OPPGJØRSANSVARLIG

Utkast A [dato] av [Megler] ved [forfatter]. [Megler] har ikke undersøkt skatte-, avgifts- eller regnskapsmessige forhold. Dette anbefales vurdert av partenes rådgivere eller revisor. Avtalen inngås ved at den undertegnes av selger og kjøper.

**KJØPEKONTRAKT**

**mellom**

**[Selger]**

**og**

**[Kjøper]**

**vedrørende salg av aksjene i**

**[Selskapet]**

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

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

Selger og [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], (**Kjøper**) er enige om at Aksjene skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som følger av denne avtalen.[[2]](#footnote-2)

Selskapet eier gnr. [●], bnr. [●] i [●] kommune (**Tomten**).[[3]](#footnote-3)

Selskapet har blant annet inngått følgende avtaler:[[4]](#footnote-4)

* + - 1. Totalentrepriseavtale basert på NS 8407 (**Entrepriseavtalen**) med [●] (**Entreprenøren**) om oppføring av bygg med tilhørende arbeider på Tomten mv. (**Nybygget**), som spesifisert i Entrepriseavtalens kravspesifikasjon.
			2. Leieavtale med [●] (**Leietaker**), jf. vedlegg 5 (**Leieavtalen**).[[5]](#footnote-5) Den avtalte årlige leien under Leieavtalen utgjør NOK [●] eksklusive merverdiavgift (**Leien**).[[6]](#footnote-6)

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

Selskapet skal innen Avtalt Overtakelse inngå følgende avtaler:

* + - 1. Avtale med Selger om at Selger skal være prosjektleder for Selskapet, som angitt i vedlegg 4 (**Prosjektlederavtalen**).
			2. *[Driftsavtale med Selger om at Selger eller den Selger utpeker, skal forestå drift av Eiendommen i en periode på [3] år etter Faktisk Leiestart, jf. vedlegg [●]. Vederlaget under driftsavtalen inngår ikke i Byggekostnaden.]*

Denne avtalen er basert på følgende hovedprinsipper:

* + - 1. Aksjene overtas av Kjøper før Nybygget er ferdig oppført, se punkt 2.
			2. Kjøpesummen for Aksjene tar utgangspunkt i en eiendomsverdi som om Nybygget var ferdigstilt ved Overtakelse av Aksjene, se punkt 3.1(a).
			3. Estimert Restbyggekostnad kommer til fradrag ved beregningen av Kjøpesummen per Overtakelse av Aksjene, se punkt 3.1(f).
			4. Selger gir per Overtakelse av Aksjene et prisavslag til Kjøper som kompensasjon for at Selskapet i Byggeperioden ikke mottar Leien, se punkt 3.1(h).
			5. Selger har risikoen for at Leietakers plikt til å betale leie for Nybygget inntrer senere enn forventet, se punkt 4.1.
			6. Kjøper skal sørge for at Selskapet gis lån til finansiering av Estimert Restbyggekostnad, jf. punkt 9. Byggekostnadene skal finansieres ved løpende trekk på Byggelånet etter kontroll av et ombud som er engasjert av Banken og Kjøper i fellesskap, se punkt 9.3.
			7. Selger er ansvarlig for å yte lån til Selskapet for å finansiere kostnadsoverskridelser, se punkt 9.4.
			8. Selger er gjennom Prosjektlederavtalen ansvarlig for å fullføre oppføringen av Nybygget på Selskapets vegne, se punkt 7.1.
			9. Selger har risikoen for totalkostnadene for oppføringen av Nybygget (Byggekostnaden definert i punkt 8.1) og for tidspunktet for ferdigstillelse av Nybygget, blant annet med den følge at differansen mellom estimert og faktisk restbyggekostnad medfører etterfølgende justeringer av Kjøpesummen, se punkt 4.
			10. Kjøpesummen justeres hvis Faktisk Leiestart avviker fra Forventet Leiestart (se punkt 4.1), hvis Faktisk Restbyggekostnad avviker fra Estimert Restbyggekostnad (se punkt 4.3), ved endring av Leien (se punkt 4.4), ved leietakertilpasninger som betales av Leietaker gjennom årlige tillegg til Leien over leietiden (se punkt 4.5), samt ved enkelte senere endringer av restbyggekostnaden (se punkt 4.6). Ved justeringen av Kjøpesummen som følge av at Faktisk Restbyggekostnad avviker fra Estimert Restbyggekostnad tas det sjablongmessig hensyn til potensielt endret skattemessig avskrivningsgrunnlag, se punkt 4.3.

En liste over definisjonene i denne avtalen er inntatt i punkt 18.

1. Overtakelse, oppgjør og risikovergang
	1. Avtalt overtakelse

Aksjene skal overtas av Kjøper den [overtakelsesdato] (**Avtalt Overtakelse**).[[7]](#footnote-7)

* 1. Faktisk overtakelse. Oppgjør

Aksjene blir overtatt av Kjøper idet Estimert Kjøpesum er disponibel på Selgers konto etter gjennomføring av oppgjøret i henhold til oppgjørsavtalen i vedlegg 6 (**Overtakelse**).

Selger, Kjøper og Selskapet påtar seg herved å oppfylle sine respektive plikter etter oppgjørsavtalen.[[8]](#footnote-8) Selger skal sørge for at Selskapet oppfyller sine plikter etter oppgjørs-avtalen.

* 1. Risikoens overgang

Fra kl. 12.00 på dagen for Overtakelse overtar Kjøper risikoen for at det inntrer omstendigheter som utgjør brudd på garantiene som gis per Overtakelse.

1. Kjøpesummen
	1. Eiendomsverdien og beregning av Kjøpesummen

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

* + - 1. NOK [●], som utgjør omforent, fast verdi av Eiendommen som om Nybygget var ferdig oppført (**Eiendomsverdien**),

med tillegg av:

* + - 1. kontanter i Selskapets balanse,
			2. fordringer i Selskapets balanse som ikke inngår i beregningen av Byggekostnaden,[[9]](#footnote-9)
			3. [●] % av fremførbart underskudd (inkludert underskudd frem til og med dagen for Overtakelse),[[10]](#footnote-10)

og med fradrag for:

* + - 1. all gjeld i Selskapets balanse (herunder Lånene definert i punkt 3.2) unntatt i) utsatt skatt,[[11]](#footnote-11) ii) avsetning for tap på fordringer og iii) gjeld som inngår i beregningen av Byggekostnaden,[[12]](#footnote-12)
			2. Estimert Restbyggekostnad, se punkt 8.2,
			3. [●] % av differansen mellom i) NOK [●], som svarer til Eiendomsverdien etter fradrag for omforent markedsverdi på tomten, og ii) Eiendommens skattemessige avskrivningsgrunnlag beregnet på basis av Estimert Byggekostnad, og
			4. NOK [●], som utgjør en omforent kompensasjon for at Selskapet i perioden fra Avtalt Overtakelse til Forventet Leiestart ikke mottar leie under Leieavtalen.[[13]](#footnote-13)
	1. Estimert Balanse og Estimert Kjøpesum samt innfrielse av Selskapets lån[[14]](#footnote-14)

Kjøpesummen som Kjøper skal betale ved Overtakelse (**Estimert Kjøpesum**), skal fastsettes basert på en balanse for Selskapet slik denne forventes å være per Overtakelse (**Estimert Balanse**). Estimert Balanse skal føres i samsvar med god regnskapsskikk, konsekvent anvendt og for øvrig som følger:

* + - 1. Forventet resultat etter skatt frem til og med dagen for Overtakelse skal innarbeides.
			2. Selskapets gjeld skal inkludere alle inntekter/kostnader, herunder eventuell over- eller underkurs og kostnader ved innløsning av swapavtaler, som oppstår ved innfrielse av Selskapets banklån (i sum **Lånene**) ved Overtakelse.
			3. Betalbar skatt og utsatt skattefordel skal reflektere i) de kostnadene eller inntektene som oppstår ved innfrielse av Lånene, 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.
			4. Utsatt skattefordel og utsatt skatt skal ikke føres som ett nettobeløp, men som to bruttoposter under eiendeler og gjeld.

I vedlegg 2 følger en Estimert Balanse som er utarbeidet av Selskapets regnskapsfører, og en beregning av Estimert Kjøpesum, som er estimert til NOK [●].

Senest [fem dager][[15]](#footnote-15) før Avtalt Overtakelse skal Selger fremlegge for Kjøper:

Restgjeldsoppgaver fra Selskapets bank(er) som viser den eksakte størrelsen på Lånene per Overtakelse.

En oppdatert Estimert Balanse.

Byggekostnadsoppgaven, jf. punkt 8.3.

En oppdatert beregning av Estimert Kjøpesum basert på oppdatert Estimert Balanse og Byggekostnadsoppgaven.

Hvis Overtakelse av en eller annen grunn gjennomføres på et annet tidspunkt enn Avtalt Overtakelse, skal Selger uten ugrunnet opphold fremlegge nye restgjeldsoppgaver, en oppdatert Estimert Balanse, Byggekostnadsoppgave og beregning av Estimert Kjøpesum per dagen for Overtakelse.

Ved Overtakelse skal Kjøper betale Estimert Kjøpesum (beregnet etter oppdateringen av Estimert Balanse) og innfri Lånene med de beløp som fremgår av restgjeldsoppgaven.[[16]](#footnote-16) [[17]](#footnote-17)

Selger og Selskapet bekrefter herved at ethvert krav mellom Selskapet og Selger eller andre selskaper i samme konsern som Selger, er gjort opp med endelig virkning *[etter at Selgerlånet er innfridd ved Overtakelse]*, og at eventuelle krav som er uteglemt i Revidert Balanse, er ettergitt i sin helhet med virkning fra Overtakelse. Dette gjelder likevel ikke for krav som følger av Selgers ansvar under Prosjektlederavtalen eller Selgers plikt til å yte Tilleggslånet eller andre plikter i denne avtalen.

* 1. Revidert Balanse og Revidert Kjøpesum

Senest 45 dager etter Overtakelse skal Selger sende til Kjøper:

* + - 1. En oppdatert balanse per Overtakelse (**Revidert Balanse**) som skal utarbeides etter de samme prinsippene som Estimert Balanse, jf. punkt 3.2, (men slik at det skal ses bort fra disposisjoner som Selskapet har foretatt på dagen for Overtakelse etter at Kjøper har overtatt Aksjene) og som er godkjent og signert av de som var Selskapets styremedlemmer umiddelbart før Overtakelse.
			2. En oppdatert Byggekostnadsoppgave.
			3. En bekreftelse fra en revisor som Selger engasjerer, om at revisor har foretatt en forenklet revisorkontroll av Revidert Balanse og Byggekostnadsoppgaven.[[18]](#footnote-18) [[19]](#footnote-19)
			4. En beregning av Kjøpesummen (**Revidert Kjøpesum**) på grunnlag av Revidert Balanse og den oppdaterte Byggekostnadsoppgaven.

Kjøper kan senest en måned[[20]](#footnote-20) etter at Kjøper har mottatt Revidert Balanse, Byggekostnads-oppgaven og beregningen av Revidert Kjøpesum (i fellesskap **Kjøpesumsberegningen**), skriftlig meddele Selger at han har innsigelser til Kjøpesumsberegningen. Hvis Kjøper ikke gjør innsigelse gjeldende innen fristen, blir Kjøpesumsberegningen utarbeidet av Selger endelig og bindende for partene.

Hvis Kjøper fremmer innsigelse mot Kjøpesumsberegningen innen fristen og partene ikke innen ytterligere 14 dager blir enige, skal en uavhengig statsautorisert revisor som partene i fellesskap oppnevner og bekoster, fastsette Kjøpesumsberegningen med bindende og endelig virkning for partene. Resultatet av denne fastsettelsen skal foreligge senest 14 dager etter at revisor er oppnevnt.

Dersom partene ikke kommer til enighet om hvilken revisor som skal benyttes, kan hver av partene kreve at revisoren oppnevnes av daglig leder i Finansnæringens Hovedorganisasjon. I den grad revisor for å komme frem til sin fastsettelse må ta standpunkt til rettslige spørsmål, skal fastsettelsen anses som en voldgiftsavgjørelse hvor voldgiftslovens regler må følges så langt annet ikke følger av bestemmelsen her, og som bare kan settes til side av de ordinære domstolene ved søksmål som nevnt i voldgiftsloven § 42. Revisor skal gjøres oppmerksom på dette og den endelige og bindende virkning revisors avgjørelse vil få for partene. Revisor står fritt til å engasjere en uavhengig advokat for partenes regning til å foreta en juridisk vurdering av innsigelsen, og denne vurderingen skal i tilfelle fremlegges for begge partene for kommentarer før avgjørelse treffes. Partene og Selskapet skal gi revisor tilgang til all den informasjon om Selskapet som revisor krever.

Hvis Revidert Kjøpesum avviker fra Estimert Kjøpesum skal

* + - 1. en eventuell positiv differanse betales av Kjøper til en konto oppgitt av Selger, og
			2. en eventuell negativ differanse betales av Selger til konto oppgitt av Kjøper.

Differansen skal betales innen 14 dager etter at Kjøpesumsberegningen er endelig fastsatt, med tillegg for [●] % rente p.a. fra Overtakelse til betaling skjer, likevel slik at det etter forfall løper forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven.

At Kjøpesumsberegningen er endelig og bindende, begrenser ikke partenes rett til å gjøre krav gjeldende som følge av punkt 4 om justering av Kjøpesummen eller brudd på bestemmelser i denne avtalen.

Kjøpesummen er gjenstand for etterfølgende justeringer etter punkt 4.

* 1. Forsinket betaling

Betales ikke Estimert Kjøpesum eller annet utestående beløp etter denne avtalen (herunder avregninger ved Hovedavregningen) ved forfall, skal skyldneren betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer.

1. Justering av Kjøpesummen
	1. Faktisk Leiestart avviker fra Forventet Leiestart

Tidspunktet for Leietakers[[21]](#footnote-21) overtakelse av Eiendommen er forventet å bli [●] (**Forventet Leiestart**).

**Faktisk Leiestart** er det tidspunkt det følgende har inntruffet:

* + - 1. det foreligger brukstillatelse for Nybygget,
			2. Nybygget er overtatt under Entrepriseavtalen, og
			3. i) Leietaker har overtatt leieobjektet, eller ii) Leietaker erkjenner at han er forpliktet til å overta leieobjektet, eller iii) det foreligger en rettskraftig avgjørelse som slår fast at Leietaker er forpliktet til å overta leieobjektet.

Hvis Faktisk Leiestart inntrer etter Forventet Leiestart, skal Kjøpesummen reduseres med et beløp lik [●] %[[22]](#footnote-22) av den leien Leietaker skulle betalt under Leieavtalen, fra Forventet Leiestart til Faktisk Leiestart.

Betalingene forfaller kvartalsvis, forskuddsvis per kvartal etter Forventet Leiestart og frem til Faktisk Leiestart. Eventuell tilbakebetaling til Selger av for høyt betalt beløp (som følge av at kompensasjonen betales forskuddsvis og ikke etterskuddsvis) inntas som del av Hovedavregningen.

Hvis Faktisk Leiestart blir tidligere enn Forventet Leiestart, skal Kjøpesummen, som del av Hovedavregningen, økes med et beløp lik [●] %[[23]](#footnote-23) av den leien Leietaker i henhold til Leieavtalen skal betale fra Faktisk Leiestart til Forventet Leiestart.[[24]](#footnote-24)

I den utstrekning Selskapet skulle motta leie før Faktisk Leiestart,[[25]](#footnote-25) skal Kjøpesummen, som del av Hovedavregningen, økes med et beløp lik [●] %[[26]](#footnote-26) av den leien som mottas.

* 1. Hovedavregningen

Senest fire uker etter Faktisk Leiestart skal Selger sende til Kjøper:

* + - 1. En oppdatert Byggekostnadsoppgave per Faktisk Leiestart, og
			2. En detaljert oppstilling som viser hvilke etterfølgende justeringer som skal gjøres i Revidert Kjøpesum som følge av:
				1. at Faktisk Restbyggekostnad avviker fra Estimert Restbyggekostnad, jf. punkt 4.3,[[27]](#footnote-27)
				2. tidligere Faktisk Leiestart enn Forventet Leiestart, tilbakebetaling av for høyt forskuddsbetalt beløp ved senere Faktisk Leiestart enn Forventet Leiestart, eller leie mottatt før Faktisk Leiestart, jf. punkt 4.1,
				3. endret leie under Leieavtalen, jf. punkt 4.4, og
				4. leietakertilpasninger, jf. punkt 4.5,

samlet benevnt **Hovedavregningen**. Kjøper kan senest en måned etter at Kjøper har mottatt Hovedavregningen, skriftlig meddele Selger at han har innsigelser til denne. Punkt 3.3 annet avsnitt andre setning til fjerde avsnitt gjelder tilsvarende så langt de passer.

Hvis det fremgår av Hovedavregningen at Kjøpesummen samlet sett avviker fra Revidert Kjøpesum, skal:

* + - 1. en eventuell positiv differanse betales av Kjøper til en konto oppgitt av Selger, og
			2. en eventuell negativ differanse betales av Selger til konto oppgitt av Kjøper.

Differansen skal betales innen 14 dager etter at Kjøpesummen i henhold til Hovedavregningen er endelig fastsatt, med tillegg for [●] % rente p.a. fra Faktisk Leiestart til betaling skjer, likevel slik at det etter forfall løper forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven. Innen samme frist skal Kjøper sørge for at Selskapet nedbetaler eventuelt utestående på Tilleggslånet.

* 1. Faktisk Restbyggekostnad

Hvis Faktisk Restbyggekostnad (beregnet ved Hovedavregningen) er lavere enn Estimert Restbyggekostnad (beregnet etter Overtakelse, jf. punkt 3.3), skal [●] %[[28]](#footnote-28) av denne differansen tillegges Kjøpesummen.

Hvis Faktisk Restbyggekostnad (beregnet ved Hovedavregningen) er høyere enn Estimert Restbyggekostnad (beregnet etter Overtakelse, jf. punkt 3.3), skal [●] %[[29]](#footnote-29) av denne differansen trekkes fra Kjøpesummen.

Som sikkerhet for Selgers krav på høyere Kjøpesum etableres det, med virkning fra Overtakelse, panterett i Aksjene til fordel for Selger som nærmere angitt i oppgjørsavtalen punkt 2.1.

* 1. Leien

Eiendomsverdien er basert på at Nybygget utgjør [●] kvm BTA, og at Leien utgjør NOK [●]. Dersom det følger av Leieavtalen at arealet skal oppmåles i forbindelse med Faktisk Leiestart og oppmålingen gir Selskapet eller Leietaker rett til en justering av Leien, skal differansen i leien multiplisert med [●][[30]](#footnote-30) utgjøre et tillegg (ved høyere leie) eller fradrag (ved lavere leie) i Kjøpesummen*.* Det skal ikke tas hensyn til fremtidige leiereguleringer som følge av endringer i konsumprisindeksen ved beregningen av differansen i leie. Hvis oppmåling av endelig areal først finner sted etter Hovedavregningen, skal slik justering av Kjøpesummen finne sted separat, uten ugrunnet opphold etter oppmålingen. Oppmåling som er gjennomført senere enn [●] måneder etter Faktisk Leiestart, skal imidlertid ikke føre til justering av Kjøpesummen.[[31]](#footnote-31)

Hvis Leietaker har rett til å kreve varig reduksjon av Leien (for eksempel fordi det foreligger et negativt forhold ved Nybygget som ikke kan utbedres) og Kjøper skriftlig krever en slik reduksjon senest [●] måneder etter Faktisk Leiestart, skal Kjøpesummen reduseres på tilsvarende måte.

* 1. Leietakertilpasninger[[32]](#footnote-32)

I henhold til Leieavtalen kan Leietaker bestille visse endringer mot at Leietaker dekker de kostnader som oppstår som en konsekvens av endringen.

I den grad Leietaker betaler for leietakertilpasninger i form av et engangstillegg til første års leie, inngår [●] %[[33]](#footnote-33) av tillegget som en inntekt i Byggekostnaden.

I den grad Leietaker betaler for leietakertilpasninger gjennom årlige tillegg til Leien over leietiden (annuitet), skal tillegget ikke inngå som inntekt i Byggekostnaden. Kjøpesummen skal i stedet økes med et beløp lik nåverdien av [●] %[[34]](#footnote-34) av de samlede tilleggsbetalingene fra Leietaker, beregnet med en diskonteringsrente på [●] %.

* 1. Etterfølgende justering av restbyggekostnaden

30 dager etter utløpet av den alminnelige reklamasjonsfristen i Entrepriseavtalen,[[35]](#footnote-35) men tidligst 30 dager etter at det er utstedt ferdigattest for Nybygget, skal Selger sende til Kjøper en oppdatert Byggekostnadsoppgave som viser oppdatert Faktisk Byggekostnad og oppdatert Faktisk Restbyggekostnad.

Selger og Kjøper kan også forut for fristen i forrige avsnitt fremsette et skriftlig krav om at Selger utarbeider en slik oppdatert Byggekostnadsoppgave innen 30 dager etter at kravet ble fremsatt.

Punkt 3.3 annet til fjerde avsnitt gjelder tilsvarende så langt de passer.

Hvis oppdatert Faktisk Restbyggekostnad avviker fra tidligere beregnet Faktisk Restbyggekostnad, skal

* + - 1. [●] %[[36]](#footnote-36) av en eventuell positiv differanse betales av Selger til en konto oppgitt av Kjøper, og
			2. [●] % av en eventuell negativ differanse betales av Kjøper til konto oppgitt av Selger.

Differansen skal betales innen 14 dager etter at oppdatert Faktisk Restbyggekostnad er endelig fastsatt.

Hvis det i den oppdaterte Byggekostnadsoppgaven er inntatt estimater for kjente forhold fordi endelig beløp ikke er avklart, og endelig beløp senere viser seg å avvike fra estimatene, skal Kjøpesummen justeres med [●] %[[37]](#footnote-37) av endringen i Byggekostnaden når endelig beløp er avklart. For merverdiavgift som inngår i Byggekostnaden, kan både Selger og Kjøper kreve en tilsvarende justering av Kjøpesummen frem til avgiftsmyndighetenes endringsadgang er opphørt.

Tillegget eller fradraget i Kjøpesummen beregnet etter forrige avsnitt skal senest betales 14 dager etter påkrav.

1. Betingelser for gjennomføring av avtalen
	1. Kjøpers betingelser

Kjøpers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Kjøper:[[38]](#footnote-38)

* + - 1. Det har ikke inntruffet forhold, herunder nye forhold etter signering av denne avtalen, som utgjør vesentlig brudd på Selgers forpliktelser etter denne avtalen.
			2. 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, og vesentlige deler av Leietakers eiendeler har ikke vært gjenstand for arrest eller utlegg.
			3. [Strykes hvis styret har godkjent avtalen før signering eller det ikke er tatt styreforbehold] 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.
			4. [Beholdes bare hvis Kjøper skal utføre en due diligence etter signering av avtalen] Kjøper har i sin tekniske, finansielle og juridiske due diligence ikke avdekket forhold som han mener avviker fra den informasjon som Selger har gitt om Selskapet eller Eiendommen. Hvis Kjøper avdekker slike forhold og ønsker å trekke seg fra avtalen, må Kjøper sende skriftlig melding om dette til Selger innen [●] kl. 12.00. Kjøper blir ellers bundet av avtalen.
			5. [Beholdes bare hvis en avtale med Selskapet har en kontrollskiftebestemmelse, og samtykke til videreføring av avtalen på uendrede vilkår skal være en betingelse for Overtakelse] Kreditor under Lånene *[eller angi annen kontraktspart]* har bekreftet skriftlig at han ikke vil heve, si opp eller kreve endringer i låneavtale datert [●] *[eller avtale datert [●] om [●]]* som følge av Kjøpers erverv av Aksjene.
			6. [Beholdes bare 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.[[39]](#footnote-39)
	1. Selgers betingelser

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

* + - 1. Det har ikke inntruffet forhold, herunder nye forhold etter signering av denne avtalen, som utgjør vesentlig brudd på Kjøpers forpliktelser etter denne avtalen.
			2. [Strykes hvis styret har godkjent avtalen før signering eller det ikke er tatt styreforbehold] 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.
	1. Oppfyllelse av betingelsene

Selger og Kjøper skal gjøre det som med rimelighet kan forventes av dem for at betingelsene for gjennomføring av avtalen oppfylles uten ugrunnet opphold[, likevel slik at Kjøper [og Selger] står helt fritt til å gjøre gjeldende forbeholdene i punkt 5.1(c), (d) eller 5.2(b)].

* 1. Betydningen av at avtalen bortfaller

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

1. Selgers plikter før Overtakelse

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

* + - 1. 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.
			2. At Selskapets virksomhet, herunder arbeidet med oppføringen av Nybygget, i perioden fra signering av denne avtalen til Overtakelse drives på sedvanlig måte.
			3. At Selskapet, utover det Selger har rett til under denne avtalen eller Prosjektlederavtalen, i) ikke inngår nye avtaler av vesentlig betydning for Selskapet og at ii) ingen av Selskapets vesentlige avtaler heves, endres eller sies opp uten Kjøpers skriftlige samtykke,
			4. Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt 10.
			5. Å påse at Selskapets eiendeler er tilfredsstillende forsikret.
1. Partenes plikter i Byggeperioden
	1. Selgers plikter

Selger skal besørge at:

* + - 1. Nybygget blir oppført i samsvar med Entrepriseavtalens kravspesifikasjon,
			2. Nybygget tilfredsstiller kravene i Leieavtalen,
			3. alle vilkår i de ulike igangsettingstillatelser som måtte gis i perioden fra signering av denne avtalen og frem til Faktisk Leiestart (**Byggeperioden**), blir oppfylt,
			4. det som til enhver tid er utført av kontraktsarbeider mv., er forsikret (prosjektforsikring), at det foreligger ansvarsforsikring for entreprenøren og at kravene til å stille forsikring i Entrepriseavtalen er oppfylt,[[40]](#footnote-40)
			5. alle offentligrettslige krav for Nybygget blir oppfylt,
			6. det foreligger brukstillatelse for Nybygget per Faktisk Leiestart, og at det utstedes ferdigattest for Nybygget innen [●] måneder etter Faktisk Leiestart,[[41]](#footnote-41) og
			7. andre plikter under Prosjektlederavtalen blir oppfylt.

Selger har den fulle risikoen for eventuelle offentligrettslige hindringer for oppføringen av Nybygget. Hvis det gis midlertidige dispensasjoner, for eksempel fra infrastrukturtiltak, skal Selger også etter utløpet av Byggeperioden besørge at de nødvendige tiltak blir gjennomført så raskt som praktisk mulig og senest innen de relevante frister.

* 1. Kjøpers plikter

Kjøper skal, så lenge Selger har rettigheter og forpliktelser under denne avtalen, sørge for at:

* + - 1. Selskapet ikke overdrar eller pantsetter Selskapets eiendeler eller rettigheter utover det som følger av denne avtalen,
			2. Selskapet ikke misligholder Byggelånet eller Tilleggslånet, og
			3. Kjøper ikke misligholder sine (eventuelle) låneforpliktelser overfor Banken.[[42]](#footnote-42)
	1. Felles besiktigelse med Leietaker

Ved Faktisk Leiestart avholdes felles besiktigelse i forbindelse med overtakelse under Leieavtalen med Selger som prosjektleder og representanter fra Leietaker. Selger representerer Selskapet. Det skal føres protokoll fra besiktigelsen. Kjøper kan delta som observatør under besiktigelsen.[[43]](#footnote-43)

1. Byggekostnaden
	1. Beregning av Byggekostnaden

Med **Byggekostnaden** menes alle nødvendige kostnader knyttet til oppføringen av Nybygget, herunder:

* + - 1. kostnader til erverv av Tomten,
			2. kostnader under Entrepriseavtalen, herunder til premier for forsikringer og for oppfølging av garantiarbeider/reklamasjoner overfor Entreprenøren,
			3. kostnader til andre entreprenører, arkitekter, advokater, konsulenter, prosjektledere mv. (herunder oppfølging av garantiarbeider/reklamasjoner),
			4. vederlag under Prosjektlederavtalen,
			5. vederlag til Ombudet, likevel oppad begrenset til NOK [●] (eksklusive merverdiavgift),
			6. kostnader knyttet til alle offentligrettslige krav, herunder oppfyllelse av rekkefølgebestemmelser/bidrag til infrastruktur mv., og gebyrer og andre kostnader til det offentlige,
			7. kostnader til fjerning eller annen håndtering av forurensing eller andre helsefarlige stoffer,
			8. kostnader til utbedring av avvik fra Entrepriseavtalens kravspesifikasjon som Entreprenøren eller andre ikke vederlagsfritt utbedrer (likevel slik at dersom kostnadene ved utbedringen er uforholdsmessig store sett 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),
			9. kostnader ved endringer av leieobjektet som Leietaker krever i medhold av Leieavtalen før Faktisk Leiestart, og som Selskapet skal dekke,[[44]](#footnote-44)
			10. krav fra Leietaker om erstatning eller reduksjon i leien som følge av forsinket ferdigstillelse av leieobjektet eller mangler ved det,
			11. krav mot Selskapet fra naboer eller andre tredjemenn, herunder erstatningsansvar, bøter, dagbøter eller lignende,
			12. tvister,
			13. rentekostnader på Tilleggslånet, og
			14. merverdiavgift på kostnader som inngår i Byggekostnaden, herunder merverdiavgift som Selskapet må tilbakebetale, med tillegg av renter og tilleggsavgift, som følge av endret bruk, regelverksendring eller andre forhold som inntrer før Faktisk Leiestart.

I Byggekostnaden inngår likevel ikke kostnader som skyldes Kjøpers brudd på denne avtalen.

Finanskostnader ved Byggelånet inngår ikke i Byggekostnaden.[[45]](#footnote-45)

Ved beregning av Byggekostnaden skal det gjøres fradrag for inntekter som Selskapet mottar, og som knytter seg til oppføringen av Nybygget, herunder:

inntekter i form av dagmulkt, erstatningsutbetalinger mv. fra Entreprenøren eller andre,

forsikringsutbetalinger knyttet til Nybygget (herunder for leietap),

engangsbetalinger til Selskapet fra Leietaker som følge av Leietakers endringer før Faktisk Leiestart, beregnet som angitt i punkt 4.5 annet avsnitt,

kompensasjon til Selskapet fra Leietaker som følge av endring i avgiftsmessig status før Faktisk Leiestart,

refusjonskrav mv. mot tredjemenn, og

refundert merverdiavgift på kostnader som inngår i Byggekostnaden, herunder inngående merverdiavgift på Betalte Byggekostnader per Overtakelse som refunderes etter Overtakelse.

* 1. Estimert og Faktisk Byggekostnad

Med **Estimert Byggekostnad** menes det estimatet for den samlede Byggekostnaden som legges til grunn ved beregningen av Kjøpesummen per Overtakelse, og omfatter både Byggekostnader som er pådratt per Overtakelse, og et estimat for gjenværende Byggekostnader som ikke er pådratt per Overtakelse.[[46]](#footnote-46) Ved signering av denne avtalen antar Selger at Estimert Byggekostnad vil utgjøre NOK [●].

Med **Faktisk Byggekostnad** menes det estimatet for den samlede Byggekostnaden som legges til grunn ved Hovedavregningen, og omfatter både Byggekostnader som er pådratt per Faktisk Leiestart, og et estimat for gjenværende Byggekostnader som ikke er pådratt per Faktisk Leiestart.

Den del av Byggekostnaden som er betalt på et bestemt tidspunkt, benevnes **Betalte Byggekostnader**. I Betalte Byggekostnader medtas inngående merverdiavgift på kostnader som inngår i Betalte Byggekostnader i den utstrekning merverdiavgiften ikke er refundert på det relevante tidspunktet.[[47]](#footnote-47)

Med **Estimert Restbyggekostnad** menes Estimert Byggekostnad med fradrag for Betalte Byggekostnader per Overtakelse. Ved signering av denne avtalen antar Selger at Estimert Restbyggekostnad vil utgjøre NOK [●], jf. punkt 3.1(f).

Med **Faktisk Restbyggekostnad** menes Faktisk Byggekostnad med fradrag for Betalte Byggekostnader per Overtakelse.

Hvis Selskapet og enten Entreprenøren eller andre av Selskapets kreditorer er uenige om et krav, skal Estimert og Faktisk Byggekostnad baseres på de fakturerte beløp og varslede krav fra kreditorene. I den grad kostnader eller inntekter av andre årsaker ikke er avklart, skal det beste estimatet legges til grunn ved beregningen av Estimert og Faktisk Byggekostnad og Estimert og Faktisk Restbyggekostnad.

* 1. Byggekostnadsoppgaven

Selger skal før Overtakelse utarbeide en oppgave som viser Estimert Byggekostnad og Estimert Restbyggekostnad (**Byggekostnadsoppgaven**), jf. punkt 3.2 3).

Byggekostnadsoppgaven skal oppdateres:

* + - 1. Ved Revidert Balanse, jf. punkt 3.3 (hvor den viser oppdatert Estimert Byggekostnad).
			2. Ved Hovedavregningen, jf. punkt 4.2 (hvor den viser Faktisk Byggekostnad).
			3. Etter utløpet av den alminnelige reklamasjonsfristen i Entrepriseavtalen, jf. punkt 4.6 (hvor den viser oppdatert Faktisk Byggekostnad).
1. Finansiering[[48]](#footnote-48)
	1. Byggelånet

Kjøper skal sørge for at Selskapet gis lån til finansiering av Estimert Restbyggekostnad *[og refinansiering av Selskapets eksisterende lån]*. Kjøper skal i den forbindelse sørge for at Selskapet inngår avtale med [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank], (**Banken**) om et lån på minst [●] (**Byggelånet**). Låneavtalen skal være betinget av at Kjøper overtar Aksjene i henhold til denne avtalen.[[49]](#footnote-49)

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

* 1. Betalingsplan

Selger skal utarbeide en betalingsplan for Estimert Restbyggekostnad med nærmere angitte betalingstidspunkter (**Betalingsplanen**). I Betalingsplanen skal det angis hvilken verdi Eiendommen samlet sett anses å ha blitt tilført (**Tilført Verdi**) når nærmere angitte milepæler er nådd.[[50]](#footnote-50)

Betalingsplanen skal utarbeides slik at i) Betalte Byggekostnader eksklusive fradrags-berettiget merverdiavgift ikke på noe tidspunkt overstiger Tilført Verdi og ii) Tilført Verdi per Overtakelse minst skal anses å tilsvare Betalte Byggekostnader per Overtakelse.

* 1. Betaling av fakturaer

Mottatte fakturaer og andre krav som inngår i Byggekostnaden, skal løpende dekkes så lenge betalingen ikke fører til at Betalte Byggekostnader eksklusive fradragsberettiget merverdiavgift overstiger Tilført Verdi.[[51]](#footnote-51)

For å kontrollere at Betalte Byggekostnader eksklusive fradragsberettiget merverdiavgift ikke overstiger Tilført Verdi, skal Selskapet/Kjøper og Banken engasjere en felles representant (**Ombudet**) som skal kontrollere alle utbetalinger.

Selger skal løpende presentere mottatte fakturaer og andre krav som inngår i Byggekostnaden, for Ombudet. Hvis Banken, Ombudet eller Kjøper krever det, skal Selger uten ugrunnet opphold fremlegge en beregning av Betalte Byggekostnader eksklusive fradragsberettiget merverdiavgift holdt opp mot Tilført Verdi.

Fakturaer skal først betales av Selskapet etter godkjennelse fra Kjøper og Banken.[[52]](#footnote-52) Hvis en faktura er i samsvar med Betalingsplanen, har Kjøper og Banken plikt til å godkjenne betaling av fakturaen. Kjøper skal besørge at dette er reflektert i lånedokumentasjonen for Byggelånet.

Hvis Banken nekter å godkjenne en faktura fordi betaling av den vil føre til at Betalte Byggekostnader eksklusive fradragsberettiget merverdiavgift overstiger Tilført Verdi slik dette er angitt i Betalingsplanen, skal betaling av fakturaen ikke skje før Selger har ytet Tilleggslånet, jf. punkt 9.4.

*[For å kunne dekke enkelte mindre kostnader i Byggeperioden uten å måtte fremlegge fakturaene for Ombudet, skal Kjøper besørge at det etableres en særskilt driftskonto (****Driftskontoen****) i Selskapets navn, som Selger kan benytte til å betale fakturaer på inntil NOK [150 000]. Driftskontoen skal etableres med NOK [2 000 000]. Når dette beløpet er benyttet, skal de fakturaer som er betalt, fremlegges for Ombudet for kontroll. Forutsatt at Ombudet ikke har innvendinger til utbetalingene fra Driftskontoen, skal det deretter overføres nye NOK [2 000 000] til Driftskontoen.][[53]](#footnote-53)*

* 1. Tilleggslånet

Hvis Banken finner i) at Betalte Byggekostnader eksklusive fradragsberettiget merverdiavgift overstiger Tilført Verdi på et tidspunkt, eller ii) at det ikke er tilstrekkelig med midler tilgjengelig under Byggelånet, skal Selger løpende yte lån til Selskapet for den overskytende del, slik at Selskapet kan dekke alle kostnader som inngår i Byggekostnaden (**Tilleggslånet**).

Hvis og i den utstrekning Tilført Verdi overstiger Betalte Byggekostnader eksklusive fradragsberettiget merverdiavgift, kan Selger be Banken om samtykke til at Byggelånet benyttes til tilbakebetaling av Tilleggslånet. Banken står fritt til å nekte å gi samtykke hvis den finner at Byggelånet i sin helhet trengs til å dekke gjenværende del av Byggekostnaden.

Av det til enhver tid utestående beløp under Tilleggslånet skal det betales en rente lik [●] % p.a. Renten skal beregnes fra utbetalingstidspunktet og legges til lånesaldoen hvert kvartal. Ethvert utestående beløp under Tilleggslånet (inklusive renter) skal tilbakebetales samtidig med Hovedavregningen, jf. punkt 4.2 siste avsnitt siste setning. Selskapet har rett til å innfri hele eller deler av Tilleggslånet eller påløpte renter før forfall.

* 1. Avtalt motregning

Selger har rett til å benytte sitt krav mot Selskapet på tilbakebetaling av Tilleggslån til motregning overfor Kjøpers krav mot Selger på reduksjon av Kjøpesummen. Etter en slik motregning vil Kjøper få et krav mot Selskapet lik det beløpet Tilleggslånet er nedkvittert med som følge av motregningen.

1. Selgers ansvar etter kjøpsloven, mv.

Aksjene, Tomten og øvrige eiendeler som ikke omfattes av Nybygget, overtas som de er, jf. kjøpsloven § 19 (1). Det foreligger en mangel hvis Selger før signeringen av denne avtalen gir en uriktig opplysning som nevnt i kjøpsloven § 19 (1) bokstav a eller forsømmer å gi en opplysning som nevnt i § 19 (1) bokstav b.[[54]](#footnote-54)

Ved anvendelsen av § 19 (1) bokstav a og b hefter Selger ikke for uriktige eller manglende opplysninger som er utarbeidet av andre enn Selger, selv om Selger har gjort opplysningene tilgjengelig for Kjøper, med mindre Selger selv kjenner til at opplysningene er uriktige.[[55]](#footnote-55)

Kjøper fraskriver seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstav c, avhendingsloven § 3-7, § 3-8 og § 3-9 og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven. Dette gjelder krav som ikke er knyttet til Nybygget.

Dette punkt 10 begrenser ikke Kjøpers rett til å gjøre krav gjeldende som følge av forsinkelse som skyldes forhold på Selgers side.

1. Selgers garantier

Selger garanterer at følgende vil gjelde per signering av denne avtalen og Overtakelse:

* + - 1. At Selger eier Aksjene, at Aksjene overdras fri for heftelser av enhver art, at det ikke knytter seg løsningsrett til Aksjene, at Selskapet ikke har en ubetinget eller betinget plikt til å utstede ytterligere aksjer, og at ingen rettigheter knyttet til Aksjene (herunder utbytte, fortrinnsrett ved kapitalforhøyelse mv.) er skilt fra Aksjene.
			2. At Selskapet er lovlig stiftet og registrert i Foretaksregisteret, og at alle forhold (herunder de sist fastsatte vedtekter) som skal registreres i Foretaksregisteret, er registrert der.
			3. At Selskapets siste årsregnskap er avgitt i samsvar med regnskapslovens regler, at Selskapet ikke har avgitt garantier for tredjemanns forpliktelser, og at Selskapet ikke har forpliktelser som Selskapet burde balanseført i henhold til regnskapslovens regler, utover det som fremgår av Revidert Balanse.
			4. At Selskapet har et fremførbart underskudd som lagt til grunn ved beregningen av Revidert Kjøpesum.[[56]](#footnote-56)
			5. At Selskapet har innsendt påkrevde, korrekte og fullstendige opplysninger til skatte- og avgiftsmyndighetene,
			6. At det ikke foreligger eller vil oppstå betalingskrav mot Selskapet, herunder skatte- eller avgiftskrav, knyttet til tiden forut for Overtakelse som ikke inngår i Byggekostnaden eller fullt ut er dekket av avsetninger i Revidert Balanse.
			7. At Selskapet ikke har justeringsforpliktelser for merverdiavgift knyttet til andre byggetiltak enn Nybygget.[[57]](#footnote-57)
			8. At Selskapets virksomhet utelukkende består i å eie og utvikle Eiendommen, og at Selskapet ikke har ansatte eller pensjonsforpliktelser.
			9. At Selskapet eier Eiendommen og er hjemmelshaver til denne.
			10. At det ikke eksisterer andre heftelser på Eiendommen (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i vedlegg 3.
			11. At Selskapet ikke er part i rettssak eller annen rettstvist.
			12. At Selskapet ikke har brutt Leieavtalen med tilhørende tilleggsavtaler angitt i vedlegg 5, og at Selger ikke kjenner til at Leietaker har brutt Leieavtalen.[[58]](#footnote-58)
			13. At Eiendommen per signering er leiet ut i henhold til Leieavtalen, og at denne avtalen er gyldig og gjengir alt som er avtalt med Leietaker.
			14. At det som er utført av kontraktsarbeider mv., er forsikret (prosjektforsikring), at det foreligger ansvarsforsikring for entreprenøren, og at kravene til å stille forsikring i Entrepriseavtalen er oppfylt.[[59]](#footnote-59)
			15. At det ikke foreligger skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.

Med forhold som Selger kjenner til i punkt 10 og 11, menes både de forhold som Selger faktisk kjenner til ved signering av denne avtalen, og de forhold som Selger ikke har en rimelig grunn til å være uvitende om på dette tidspunktet.

Selger gir ingen andre garantier enn de som er angitt ovenfor i dette punkt 11.

1. Begrensninger i Selgers ansvar
	1. Generelt

Begrensningene i Selgers ansvar i dette punkt 12 gjelder ikke for kostnader eller inntekter som inngår i Byggekostnaden.

* 1. Kjøpers kunnskap

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 10 eller 11 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de dokumentene Selger har gjort tilgjengelig for Kjøper før signering av denne avtalen.[[60]](#footnote-60)

Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 11(d), (e), (f) og (g) (*om skatt og avgift og andre krav*), eller bokstav (a) eller (i) (*om eierskap til Aksjene og Eiendommen*), i fellesskap de **Fundamentale Garantiene**.

* 1. Reklamasjon

Kjøper taper retten til å gjøre brudd på denne avtalen gjeldende hvis Kjøper ikke innen 60 dager etter at han selv oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, gir Selger skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i. Uansett taper Kjøper retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende hvis Kjøper ikke sender slik reklamasjon innen to år etter Overtakelse.

Reklamasjonsfristene ovenfor gjelder ikke for brudd på de Fundamentale Garantiene. For slike brudd må Kjøper sende en skriftlig reklamasjon som nevnt senest ti år og tre måneder etter Overtakelse. Ved slike brudd kan Kjøper ikke kreve at Selger dekker tap som skyldes at han har unnlatt å gi Selger skriftlig melding om bruddet innen 60 dager etter at han oppdaget det.

* 1. Omfanget av erstatningen

Selger kan ikke holdes ansvarlig for indirekte tap som definert i avhendingsloven § 7-1 (2), selv om Selger har utvist skyld. Tapte leieinntekter (herunder bortfalt rett til dekning av felleskostnader) skal likevel anses som direkte tap.

Kjøpers tap skal beregnes netto etter fradrag for i) skatte- og avgiftsbesparelser som Kjøper eller Selskapet kan nyttiggjøre seg, og ii) det Selskapet har rett til å kreve erstattet fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap. Hvis et tap er betinget, kan Selger først holdes ansvarlig for tapet hvis og når tapet må dekkes av Selskapet. Kjøper kan overholde fristene i punkt 12.3 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

* 1. Beløpsmessig ansvarsbegrensning

Selgers ansvar for brudd på punkt 10 eller 11 er underlagt følgende begrensninger:

* + - 1. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn NOK [●],[[61]](#footnote-61) og det skal ses bort fra slike brudd ved vurderingen av om beløpsgrensen i bokstav (b) nedenfor er nådd.
			2. Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede tap overstiger NOK [●],[[62]](#footnote-62) men hvis Kjøpers samlede tap overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning eller prisavslag fra første krone.
			3. Selgers samlede ansvar er begrenset oppad til *[10 % av Eiendomsverdien]*.

Ansvarsbegrensningen i punkt 12.5(c) gjelder likevel ikke ved brudd på de Fundamentale Garantiene. Ansvarsbegrensningene i punkt 12.5(a) og (b) gjelder heller ikke ved brudd på punkt 11(a) og (i) (*om eierskap til Aksjene og Eiendommen*).

* 1. Samlet ansvarsbegrensning for brudd på Selgers opplysningsplikt og garantier

Selgers samlede ansvar for brudd på punkt 10 (*Selgers opplysningsplikt*), punkt 11 (*Selgers garantier*), herunder de Fundamentale Garantiene, og punkt 14 (*Selgers skadesløsholdelse*) er under enhver omstendighet begrenset til det høyeste av Revidert Kjøpesum og [20] % av Eiendomsverdien.[[63]](#footnote-63)

* 1. Ansvar ved forsett eller grov uaktsomhet

Begrensningene i Selgers ansvar i punkt 12.3 til og med 12.6 gjelder ikke hvis avtalebruddet er forvoldt ved forsett eller grov uaktsomhet hos medlemmer av Selgers styre eller daglig leder eller en annen person hos Selger som har vært den hovedansvarlige for gjennomføringen av salget av Aksjene til Kjøper.

* 1. Ansvaret til de respektive selgere [Strykes hvis det kun er én selger]

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

1. Beføyelser ved brudd på avtalen[[64]](#footnote-64)

Med de begrensninger som følger av denne avtalen, kan hver av partene gjøre misligholds-beføyelser etter kjøpsloven gjeldende hvis den annen part bryter avtalen, herunder heve avtalen hvis den annen part gjør seg skyldig i vesentlig kontraktsbrudd.[[65]](#footnote-65)

1. Selgers skadesløsholdelse

Selger skal holde Kjøper skadesløs for tap (herunder forsvarlige advokatutgifter) som springer ut av:[[66]](#footnote-66)

* + - 1. At de fordringer som er oppført i Revidert Balanse, ikke blir betalt senest 30 dager etter forfall. Ved brudd på denne skadesløsholdelsen skal Selger overta fordringen fra Selskapet mot å betale fordringens pålydende til Selskapet senest fem virkedager etter at Kjøper har gitt Selger skriftlig melding om bruddet. Kjøper taper retten til å gjøre denne skadesløsholdelsen gjeldende hvis Kjøper ikke innen 60 dager etter at fordringen forfalt, gir Selger skriftlig melding om at han skal overta fordringen.
			2. [*Benyttes hvis Kjøper har gjennomført en due diligence før signering og har funnet noe som foranlediger en særskilt skadesløsholdelse.*]

Begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 12.2, 12.3 og 12.5 gjelder ikke for skadesløs-holdelsene i dette punkt 14.

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

Kjøper og Selskapet fraskriver seg herved enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot nåværende eller tidligere styremedlemmer eller ansatte hos Selskapet, Selger eller selskap i samme konsern som Selger, Selgers aksjeeiere (direkte og indirekte) eller Selgers megler, rådgivere eller representanter som følge av deres handlinger eller unnlatelser. Dessuten skal Kjøper holde de nevnte personene (de **Beskyttede Personer**) skadesløse for det tilfelle Selskapets eller Kjøpers aksjeeiere (direkte og indirekte) gjør krav gjeldende mot dem som følge av deres handlinger eller unnlatelser i forbindelse med inngåelsen eller oppfyllelsen av denne avtalen med vedlegg.

Ansvarsfraskrivelsen og skadesløsholdelsen i forrige avsnitt gjelder ikke i den grad kravet mot de Beskyttede Personer springer ut av deres forsettlige opptreden eller en avtale mellom Kjøper/Selskapet og de Beskyttede Personer, og innskrenker således ikke Kjøpers eller Selskapets mulighet til å gjøre krav gjeldende mot parter som Kjøper eller Selskapet har inngått avtale med i forbindelse med oppføringen av Nybygget.

1. Meddelelser

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

For Selger: [●]

For Kjøper: [●]

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

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

[Megler]

[angi navn og adresse på meglerforetaket]

1. Lovvalg og tvisteløsning

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

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med [●] som eksklusivt verneting.[[67]](#footnote-67) Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

1. Definisjoner

Definisjonene fremgår av følgende punkter i denne avtalen:

| Definisjon | Punkt i kontrakt |
| --- | --- |
| Aksjene | 1 |
| Avtalt Overtakelse | 2.1 |
| Banken | 9.1 |
| Beskyttede Personer | 15 |
| Betalingsplanen | 9.2 |
| Betalte Byggekostnader | 8.2 |
| Byggekostnaden | 8.1 |
| Byggekostnadsoppgaven | 8.3 |
| Byggelånet | 9.1 |
| Byggeperioden | 7.1(c) |
| Eiendommen | 1 |
| Eiendomsverdien | 3.1(a) |
| Entreprenøren | 1(a) |
| Entrepriseavtalen | 1(a) |
| Estimert Balanse | 3.2 |
| Estimert Byggekostnad | 8.2 |
| Estimert Restbyggekostnad | 8.2 |
| Estimert Kjøpesum | 3.2 |
| Faktisk Byggekostnad | 8.2 |
| Faktisk Leiestart | 4.1 |
| Faktisk Restbyggekostnad | 8.2 |
| Forventet Leiestart | 4.1 |
| Fundamentale Garantier | 12.2 |
| Hovedavregningen | 4.2 |
| Kjøper | 1 |
| Kjøpesummen | 3.1 |
| Kjøpesumsberegningen | 3.3 |
| Leieavtalen | 1(b) |
| Leien | 1(b) |
| Leietaker | 1(b) |
| Lånene | 3.2(b) |
| Nybygget | 1(a) |
| Ombudet | 9.3 |
| Overtakelse | 2.2 |
| Prosjektlederavtalen | 1(a) |
| Revidert Balanse | 3.3(a) |
| Revidert Kjøpesum | 3.3(d) |
| Selger | 1 |
| Selskapet | 1 |
| Tilført Verdi | 9.2 |
| Tilleggslånet | 9.4 |
| Tomten | 1 |

1. Vedlegg

Vedlagt følger:

1. Firmaattester for Selger, Kjøper og Selskapet
2. Estimert Balanse og estimert kjøpesumsberegning
3. Grunnboksutskrift
4. Prosjektlederavtalen
5. Leieavtalen (uten vedlegg)
6. Oppgjørsavtale
7. *[Datarom på DVD/minnepinne]*
8. Underskrift

Denne avtalen er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav Selger, Kjøper og Selskapet 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.]  |

**PROSJEKTLEDERAVTALE**

mellom

[●], org.nr. [●] (**Prosjektleder**) og

[●], org.nr. [●] **(Selskapet**)

* + 1. Innledning
			1. Bakgrunn

Denne avtalen (**Prosjektlederavtalen**) utgjør bilag [●] til kjøpekontrakt for salg av aksjer inngått [dato] mellom Prosjektleder som Selger og [●] (org.nr. [●]) som Kjøper (**Kjøpekontrakten**). I denne Prosjektlederavtalen og i ethvert dokument utferdiget i tilknytning til denne skal ord og uttrykk ha samme betydning som tilsvarende ord og uttrykk i Kjøpekontrakten, med mindre noe annet uttrykkelig fremgår.

Prosjektlederavtalen regulerer de oppgaver Selger har i Kjøpekontrakten som prosjektleder, herunder å ivareta Selskapets rettigheter og forpliktelser i Byggeperioden, ved overtakelse av Nybygget, og i en periode på [fem][[68]](#footnote-68) år etter Faktisk Leiestart (**Oppfølgingsperioden**).

Ved eventuell motstrid mellom Prosjektlederavtalen og Kjøpekontrakten skal Kjøpekontrakten med vedlegg gis forrang. Prosjektlederavtalen medfører ingen begrensninger i Selgers plikter etter Kjøpekontrakten.

* + - 1. Fullmakt

Det skal utstedes en særskilt fullmakt for Prosjektleder slik at Prosjektleder kan utføre forpliktelsene som følger av Kjøpekontrakten, Prosjektlederavtalen og andre forpliktelser tilknyttet oppføringen av Nybygget. *[Eksempel på fullmakt følger av bilag 1, men denne skal tilpasses Prosjektleders behov. Eksempelfullmakten i bilag 1 innskrenker ikke fullmakten som følger av Kjøpekontrakten eller denne Prosjektlederavtalen.]*

* + 1. Arbeidsoppgaver
			1. I Byggeperioden

Prosjektleder har en ugjenkallelig rett og plikt til å representere Selskapet overfor Entreprenøren, Leietaker, offentlige myndigheter og alle andre aktører som måtte ha tilknytning til oppføring av Nybygget, i den utstrekning det er nødvendig for å følge opp Selskapets rettigheter og forpliktelser i tilknytning til oppføringen av Nybygget, herunder blant annet:

Inngå kontrakter og foreta bestillinger på Selskapets vegne.

Besørge utarbeidelse av nødvendige kravspesifikasjoner, beskrivelser og tegninger mv.

Besørge at alle offentlige tillatelser innhentes.

Koordinere og lede alle arbeider og ivareta Selskapets interesser i de inngåtte avtalene.

Motta og besvare all korrespondanse på vegne av Selskapet.

Motta og eventuelt godkjenne/attestere alle fakturaer fra engasjerte aktører og besørge betaling av fakturaene i samsvar med Kjøpekontraktens bestemmelser (herunder koordinere med Ombudet).

Føre byggeregnskap.

Håndtere eventuell merverdiavgift i forbindelse med den løpende fakturering, herunder forholdet til avgiftsmyndighetene. Dette innebærer blant annet at Prosjektleder skal påse at Selskapet opptrer i samsvar med merverdiavgiftsloven.

Håndtere alle krav som måtte rettes mot Selskapet, herunder erstatningsansvar, bøter, dagbøter eller lignende.

Besørge at Selskapet i Byggeperioden oppfyller alle HMS-krav.

Besørge nødvendige forsikringer.

Delta i og lede alle aktuelle og relevante møter.

Ved eventuelle tvister med engasjerte aktører: Inngå forlik eller avgjøre hvorvidt tvisten skal avgjøres rettslig.

Føre byggeregnskap frem til avsluttet byggeregnskap foreligger, samt utarbeide Byggekostnadsoppgaven og Hovedavregningen (jf. Kjøpekontrakten) og annen nødvendig dokumentasjon.

* + - 1. Ved overtakelse av Nybygget

Prosjektleder skal gjennomføre overtakelsesforretning under Entreprisekontrakten, herunder beslutte om Nybygget skal overtas fra Entreprenøren, samt overtakelsesforretning under Leieavtalen.

I forkant av overtakelse for Leietaker skal Prosjektleder koordinere besiktigelse i tråd med Kjøpekontrakten punkt 7.3.

* + - 1. I Oppfølgingsperioden

Prosjektleder skal representere Selskapet overfor tredjemenn (herunder entreprenører og offentlige myndigheter) med tilknytning til oppføring av Nybygget i Oppfølgingsperioden, herunder blant annet:

Motta og besvare all korrespondanse på vegne av Selskapet i anledning reklamasjoner og garantiarbeider.

Delta i og lede alle aktuelle og relevante møter eller befaringer, herunder i forbindelse med reklamasjoner og garantiarbeider samt befaringer i henhold til Entreprisekontrakten.

Ved eventuelle tvister med engasjerte aktører inngå forlik eller avgjøre hvorvidt tvisten skal avgjøres rettslig.

Gjennomføre nødvendige kontrollbefaringer etter utført garantiarbeid.

Håndtere alle øvrige forhold som har betydning for Selgers garantier/forpliktelser under Kjøpekontrakten.

Bistå Selskapet med utførelse av de tiltak som er nødvendige for å oppnå ferdigattest.

Koordinere og lede alle arbeider i anledning ferdigstillelse og utbedring av Nybygget og ivareta Selskapets interesser i henhold til de inngåtte avtaler.

Motta, vurdere og eventuelt godkjenne alle fakturaer, herunder sluttfaktura, fra engasjerte aktører.

Håndtering av merverdiavgift.

Håndtere eventuelle krav som måtte rettes mot Selskapet, herunder erstatningsansvar, bøter, dagbøter eller lignende i enhver form.

Prosjektlederavtalen omfatter ikke forvaltning, drift og vedlikehold av Nybygget.

* + - 1. Informasjonsplikt

Prosjektleder plikter jevnlig å orientere Kjøper om Prosjektleders arbeid, herunder orientere om vesentlige beslutninger i forkant av at slike beslutninger tas (for eksempel vedrørende tvister).

Dersom Kjøper krever det, skal Prosjektleder sende skriftlige statusrapporter til Selskapet v/Kjøper.

Kjøper har til enhver tid rett til innsyn i alle relevante dokumenter.

* + 1. Prosjektlederhonorar

Avtalt fast prosjektlederhonorar er NOK [●] eks. mva.

Prosjektlederhonoraret forfaller til betaling ved Hovedavregningen.

I tillegg viderefakturerer Prosjektleder Selskapet de fakturaer som eventuelt kommer fra tredjemenn som Prosjektleder inngår avtale med. I de tilfeller hvor avtalen med tredjemenn gjøres direkte med Selskapet, sendes fakturaene direkte til Selskapet.

* + 1. Tvisteløsning

Alle forhold tilknyttet denne kontrakt reguleres av norsk rett.

Lovvalg og verneting mv. for Prosjektlederavtalen følger reguleringen i Kjøpekontrakten.

* + 1. Øvrig

Prosjektleders plikter ved utløpet av Prosjektlederlederavtalen å overlate til Selskapet den komplette informasjon som finnes hos Prosjektleder vedrørende Prosjektleders oppgaver, herunder arkiv, databaser og annen elektronisk informasjon, samt FDV-dokumentasjon.

Prosjektleder kan benytte seg av kontraktsmedhjelpere. Bruk av kontraktsmedhjelpere medfører ikke at Prosjektleder er fri for sine forpliktelser i henhold til denne Prosjektlederavtalen.

* + 1. Partenes underskrifter

Denne avtale er utstedt i to eksemplarer, hvorav Prosjektleder og Selskapet hver beholder ett eksemplar.

[sted], [signeringsdato]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| for Prosjektleder |  | for Selskapet |
| [●] |  | [●] |

**FULLMAKT**

[●], org.nr. [●] (**Selskapet**), gir herved følgende fullmakt til [●], org.nr. [●] (**Fullmektigen**) til å opptre på Selskapets vegne i anledning oppføring av bygning (**Nybygget**) på eiendommen gnr. [●], bnr. [●] i [●] kommune (**Eiendommen**):

* + 1. Fullmaktens omfang

Fullmektigen har rett til å opptre på Selskapets vegne i følgende avtaler:

Kjøpekontrakt om tomt av [●] mellom [●] (**Selger**) og Selskapet (**Tomtekjøpsavtalen**).

Totalentrepriseavtale av [●] mellom [●] og Selskapet (**Entrepriseavtalen**).

Leiekontrakt med [●] datert [●] (**Leieavtalen**).

Andre avtaler hvor Selskapet er part og som har tilknytning til oppføringen av Nybygget på Eiendommen.

Fullmektigens kompetanse omfatter blant annet rett til å treffe beslutninger, rett til å foreta bestillinger, rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende og rett til å beslutte rettslige skritt iverksatt. Videre har fullmektigen rett til å representere Selskapet overfor offentlige myndigheter og private aktører vedrørende oppføringen av Nybygget på Eiendommen (herunder nåværende og tidligere eiere av og rettighetshavere til Eiendommen og naboeiendommer).

Fullmektigen har dessuten rett til å inngå nye kontrakter på vegne av Selskapet med tilknytning til oppføringen av Nybygget på Eiendommen. *[Fullmektigen har likevel ikke rett til å avtale endringer i Tomtekjøpsavtalen eller Leieavtalen, eller til å inngå nye avtaler om utleie eller om kjøp av tomt/eiendom*.]

* + 1. Delegering av kompetanse

Fullmektigen har rett til å delegere kompetansen under Fullmakten helt eller delvis til andre. En delegering fratar ikke Fullmektigen selv kompetanse, såfremt ikke annet uttrykkelig fremgår av delegeringsdisposisjonen.

* + 1. Fullmaktens varighet

Fullmaktsforholdet starter ved signering av denne Fullmakten og opphører [fem][[69]](#footnote-69) år etter at Nybygget er overtatt under Entrepriseavtalen og Leietaker har overtatt Nybygget under Leieavtalen.

På signeringstidspunktet er Fullmaktens opphørsdato antatt å bli [●].

* + 1. Signering

Denne fullmakt er i dag utstedt i to eksemplarer, hvorav Selskapet og Fullmektigen beholdet ett hver.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| for Selskapet |  |  |
| [●] |  | [●] |

1. Oppgjørsavtale uten oppgjørsansvarlig
2. Handlinger før overtakelse

Før Overtakelse skal partene oppfylle forpliktelsene i dette punkt 1:

|  | **Handling** | **Ansvarlig** | **Frist** | **Status** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Levere til Kjøper kopi av aksjeeierboken som angitt i Bilag 1. | Selger/ Selskapet | Straks etter signering av avtalen |  |
|  | Levere til Selger pantedokumenter over Eiendommen, samt dokumentasjon for eventuelle andre sikkerheter som det er avtalt at Banken skal ha som sikkerhet for Byggelånet,[[70]](#footnote-70) og en erklæring der Banken påtar seg å avlyse pantedokumentene hvis Overtakelse, uavhengig av årsak, ikke finner sted.[[71]](#footnote-71) Kjøper skal sørge for at pantedokumentene bare kan gjøres gjeldende så langt gjeldende rett tillater det.  | Kjøper | Senest ti[[72]](#footnote-72) virkedager før Avtalt Overtakelse |  |
|  | Forutsatt at punkt 1.2 er oppfylt, innhente eventuelle samtykker som er nødvendige for å tinglyse pantedokumentene til Banken og sende disse til tinglysing. | Selger/Selskapet | Senest åtte virkedager før Avtalt Overtakelse |  |
|  | Innhente nødvendige samtykker og sende til tinglysing pantedokument over Eiendommen på NOK [●] til fordel for Selger som sikkerhet for Selgers rett til tilbakebetaling av Tilleggslånet. Pantet skal ha prioritet etter pantet til fordel for Banken. Ved konvertering/refinansiering av Byggelånet skal Selgers pant fremdeles ha prioritet etter pant til fordel for banker. | Selger/ Selskapet | Senest åtte virkedager før Avtalt Overtakelse |  |
|  | Levere til Kjøper bekreftelser (**Restgjeldsoppgaven**) fra kreditorene under Lånene som angir eksakt størrelse på Lånene per Avtalt Overtakelse, og hvor kreditorene bekrefter at alle deres panteretter over Eiendommen, *[Aksjene]* og øvrige eiendeler som tilhører Selskapet[[73]](#footnote-73), vil slettes ved mottak av de beløp som fremgår av Restgjeldsoppgaven. | Selger | Fem dager før Avtalt Overtakelse[[74]](#footnote-74) |  |
|  | Levere til Kjøper en oppdatert beregning av Estimert Kjøpesum og de øvrige dokumentene angitt i punkt 3.2 tredje avsnitt i avtalen. | Selger | Fem dager før Avtalt Overtakelse |  |
|  | Levere til Kjøper kopi av styreprotokoll som angitt i Bilag 2.[[75]](#footnote-75) [[76]](#footnote-76) | Selger/Selskapet | Senest kl. 11.00 på dagen for Overtakelse |  |

1. Handlinger ved Overtakelse

Forutsatt at betingelsene i punkt 5 i avtalen er oppfylt eller frafalt, partene har oppfylt sine forpliktelser etter punkt 1 i dette vedlegget og pantedokumentene til Banken er tinglyst (konferert), jf. punkt 1.2, skal partene gjennomføre oppgjøret i samsvar med bestemmelsene nedenfor ved Overtakelse:

|  | **Handling** | **Ansvarlig** | **Frist** | **Status** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Levere til Selskapet en melding som angitt i Bilag 3 om at Aksjene er overtatt av Kjøper *[, at Aksjene er pantsatt på første prioritet til Banken],* og at Aksjene er pantsatt for NOK [●] på [andre] prioritet til Selger som sikkerhet for Selgers krav mot Kjøper på høyere Kjøpesum ved Hovedavregningen og for Selgers krav mot Selskapet på tilbakebetaling av evt. Tilleggslån. Ved konvertering/refinansiering av Byggelånet skal Selgers pant i Aksjene fremdeles ha [andre] prioritet. | Selger og Kjøper | Senest kl. 09.00 på dagen for Overtakelse |  |
|  | Levere til Kjøper Selskapets originale aksjeeierbok som angitt i Bilag 4, der Kjøper er innført som eier av Aksjene *[, Aksjene er pantsatt på første prioritet til Banken]* og Aksjene er pantsatt på [andre] prioritet til Selger som sikkerhet for Selgers krav mot Kjøper på høyere Kjøpesum ved Hovedavregningen. | Selger/Selskapet | Senest kl. 09.00 på dagen for Overtakelse |  |
|  | Levere til Banken en betalingsinstruks, som angitt i Bilag 5 om innfrielse av Lånene *[og Selgerlånet]* samt betaling av Estimert Kjøpesum.[[77]](#footnote-77)  | Selger og Kjøper | Senest kl. 11.00 på dagen for Overtakelse |  |
|  | Levere til Selger kopi av en generalforsamlings­protokoll som angitt i Bilag 6 for endring av og ansvarsfrihet for styret. | Kjøper | Straks etter Overtakelse |  |
|  | *Levere til Kjøper alle fullmakter til å disponere over Selskapets bankkonti, herunder Selskapets tilgang til nettbank mv., og annen dokumentasjon som er nødvendig for at Selskapet ved Overtakelse kan sørge for at disposisjonsretten og tilgangen til Selskapets konti endres i samsvar med Kjøpers ønsker.[[78]](#footnote-78)* | Selger/Selskapet | Straks etter Overtakelse |  |

1. Tidspunkt for kjøpers overtakelse av aksjene

Aksjene er overtatt av Kjøper idet Estimert Kjøpesum er disponibel på Selgers konto, jf. punkt 2.2 i avtalen. Hvis Estimert Kjøpesum av en eller annen grunn ikke blir disponibel på Selgers konto, skal eventuell aksjeeierbok og melding om aksjeerverv som bekrefter at Kjøper har blitt eier av Aksjene, ikke anses utstedt.

1. Melding om Endring av styret mv. etter overtakelse

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

\*\*\*

Bilag:

1. Aksjeeierbok for Selskapet ved signering av avtalen
2. Styreprotokoll for Selskapet
3. Melding om erverv av aksjene i Selskapet
4. Aksjeeierbok for Selskapet ved Overtakelse
5. Ugjenkallelig betalingsinstruks
6. Generalforsamlingsprotokoll for endring av styret mv.
7.

Aksjeeierbok

for

[Selskapet]

**Org.nr. [org.nr. måls.]**

| Aksjeeiere i alfabetisk rekkefølge.Foretaksnavn og adresse | Org.nr. | Aksjenr. | Antall aksjer | Heftelser/merknader | Innført dato |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| [Selger] [Forretningsadresse] | [org.nr. Selger] | 1-[•]1) | [•] | 1) Aksjene er solgt til [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], iht. aksjekjøpsavtale datert [signeringsdato]. Avtalt overtakelse er [overtakelsesdato]. [Selger] kan ikke avhende eller pantsette aksjene eller rettigheter til aksjene. Denne heftelsen opphører å gjelde idet [Kjøper] har overtatt aksjene, eller det er klart at aksjene ikke skal overtas av [Kjøper] iht. aksjekjøpsavtalen.[[79]](#footnote-79)  | 1) [signeringsdato] |

[Sted], [signeringsdato]

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

1.

Protokoll fra

styremøte

i

[Selskapet]

(**Selskapet**)

Den [•] ble det avholdt styremøte i Selskapets lokaler. [*Alternativt: Styrelederen fant det betryggende å avholde telefonstyremøte den [•]*.]

Følgende personer deltok: [•]. Styret var dermed fulltallig og beslutningsdyktig.

Det fremkom ingen innsigelser mot behandlingsmåten, innkallingen eller dagsordenen.

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

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

[*Videre godkjente styret at Selskapets eiendom blir pantsatt til fordel for Kjøpers långiver på de vilkår som følger av oppgjørsavtalen. Styret noterte at denne panteretten er tom frem til Kjøpers lån blir utbetalt ved Kjøpers overtakelse av aksjene, og at Kjøper i oppgjørsavtalen har påtatt seg å sørge for at denne panteretten bare kan gjøres gjeldende så langt gjeldende rett tillater det*.]

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

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

\*\*\*

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

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

1.

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

Melding om aksjeerverv [og pantsettelse]

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

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

Vi krever at [Kjøper] straks innføres i aksjeeierboken til [Selskapet] som eier av alle aksjene [, *og at [Kjøpers bank] innføres som panthaver samt at [Selger] innføres som panthaver på andre prioritet*].

[Sted], [overtakelsesdato]

|  |
| --- |
| for [Kjøper] |
| [Kjøpers repr.] |

\*\*\*

Vi bekrefter herved at [Kjøper] har ervervet alle aksjene i [Selskapet] iht. kjøpekontrakt datert [signeringsdato].[[80]](#footnote-80)

[Sted], [overtakelsesdato]

|  |
| --- |
| for [Selger] |
| [Selgers repr.] |

1.

Aksjeeierbok

for

[Selskapet]

**Org.nr. [org.nr. måls.]**

| Aksjeeiere i alfabetisk rekkefølge.Foretaksnavn og adresse | Org.nr. | Aksjenr. | Antall aksjer | Heftelser/merknader | Innført dato |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| [Kjøper][Forretningsadresse] | [org.nr. Kjøper] | 1-[•]1) | [•] | 1) Aksjene er pantsatt på første prioritet til [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank], med adresse [•]. Aksjene er pantsatt på andre prioritet til [Selger], org.nr. [org.nr. Selger], med adresse [•]. | 1) [overtakelsesdato] |

[Sted], [overtakelsesdato]

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

1.

Ugjenkallelig betalingsinstruks i forbindelse med kjøp av [selskapet]

[Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], gir herved [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank], ugjenkallelig instruks om straks å foreta følgende utbetalinger med swift:

|  | **Mottaker:**  | **Kontonummer:** | **Melding til mottaker:** | **Beløp i NOK:** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | [•] | [•] | Innfrielse av lån nr. [•] og [påløpte renter, samt overkurs] | [•] |
|  | [Selger], org.nr. [org.nr. Selger] | [•] | Innfrielse av Selgerlånet | [•] |
|  | [Selger], org.nr. [org.nr. Selger] | [•] | Vederlag for salg av aksjer | [•][[81]](#footnote-81) |
|  | [Megler], org.nr. [org.nr. Megler] | [•] | Honorar | [•] |
|  | Totalt: |  |  | [•] |

Vennligst bekreft så fort som mulig per epost til

[•]

v/[•]

Epost: [•]

at betalingene i pkt. 1-[•] ovenfor er ugjenkallelig iverksatt med swift.

Med vennlig hilsen

|  |
| --- |
| for [Kjøper] |
| [Kjøpers repr.] |

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

Med vennlig hilsen

|  |
| --- |
| for [Selger] |
| [Selgers repr.] |

1.

Protokoll

for

ekstraordinær generalforsamling

i

[selskapet]

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

Selskapets aksjeeier, [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper] [, som tidligere samme dag hadde ervervet samtlige aksjer i selskapet,] var representert ved [Kjøpers repr.] [som fremviste skriftlig og datert fullmakt].[[82]](#footnote-82)

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.

* 1. Godkjennelse 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.[[83]](#footnote-83)

* 1. 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.

* 1. Endring av styret

Generalforsamlingen traff følgende vedtak:

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

* 1. Endring av revisor

Generalforsamlingen traff følgende vedtak:

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

* 1. Endring av vedtektene

Generalforsamlingen vedtok at selskapets vedtekter heretter skal lyde:

*§ 1*

*Foretaksnavn*

Selskapets foretaksnavn er [selskapet].

*§ 2*

*Forretningskommune*

Selskapet har sitt forretningskontor i [●].

Hvis styret bestemmer det, kan generalforsamlingen avholdes i [●].

*§ 3*

*Selskapets virksomhet*

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

*§ 4*

*Aksjekapitalen*

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

*§ 5*

*Samtykke til aksjeerverv. Forkjøpsrett*

Erverv av aksjer er ikke betinget av samtykke fra selskapet. Aksjeeierne har ikke forkjøpsrett iht. aksjeloven.[[84]](#footnote-84)

*§ 6*

*Signatur[[85]](#footnote-85)*

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

\* \* \*

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[Kjøpers repr.][[86]](#footnote-86) [medundertegner]

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:

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

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

For [Kjøper]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. **Viktig informasjon om kryssreferanser**

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

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

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

Merk at ”søk og erstatt”-funksjonen kan benyttes til å erstatte [Selger], [org.nr. Selger], [Selskapet], [org.nr. måls.], [Kjøper], [org.nr. Kjøper], [signeringsdato], [Megler], [org.nr. megler], [Kjøpers bank], [org.nr. Kjøpers bank], [overtakelsesdato], [Selgers repr.], [Kjøpers repr.], [Selskapets repr.] og [medundertegner] med korrekt betegnelse gjennom hele dokumentet.

Alle kryssreferanser bør oppdateres etter “alle endringer er godtatt”. Dette gjøres på følgende måte:

1. Markør plassert i teksten

a) Trykk Ctrl + A (all tekst merkes)

b) Trykk F9 (alle kryssreferanser oppdateres)

2. Markør plassert i feltet med fotnoter

a) Utfør punktene a) og b) ovenfor [↑](#footnote-ref-1)
2. Hvis Selskapet har datterselskaper, bør man tilføye følgende avsnitt: «*Selskapet eier samtlige aksjer i [●], org.nr. [●], og [●], org.nr. [●], som i fellesskap med Selskapet omtales som* ***Konsernet****.*» Dernest bør *Selskapet* erstattes med *Konsernet* der det er nødvendig eller hensiktsmessig i avtalen. [↑](#footnote-ref-2)
3. Har et hjemmelsselskap grunnbokshjemmelen til Eiendommen, og dette er eid av Selskapet, kan man skrive: «*Selskapet eier også samtlige aksjer i [●] AS, org.nr. [●], (****Hjemmelsselskapet****), som er registrert i grunnboken som hjemmelshaver til Tomten*.»

Er det eksisterende bygningsmasse på Tomten, legges følgende til: *«Tomten består av arealer som skal utbygges, men også av eksisterende bygningsmasse som ikke omfattes av utbyggingsprosjektet (****Eksisterende Bygninger****).»* [↑](#footnote-ref-3)
4. Eventuell utbyggingsavtale kan nevnes her. [↑](#footnote-ref-4)
5. Hvis det er inngått flere leieavtaler, kan første setning erstattes med: *«Leieavtaler med [●] (samlet benevnt* ***Leietaker****), jf. vedlegg [●] (****Leieavtalene****).»* Dessuten erstattes «Leieavtalen» gjennomgående med «Leieavtalene». [↑](#footnote-ref-5)
6. Hvis ikke hele Nybygget er utleid, kan følgende legges til: *«Deler av Nybygget er ved inngåelsen av denne avtalen ikke utleid. Arealene dette gjelder, fremgår av oversikten i vedlegg [●], og særskilte bestemmelser vedrørende de ledige arealene fremgår av vedlegg [●].» Det må i så fall vurderes om Selger skal garantere for at arealene blir utleid, om Selger skal forestå utleiearbeidet, og om Selskapet/Kjøper skal kunne nekte godkjennelse av nye kontrakter som ikke oppfyller visse minimumskriterier. I tillegg må partene avtale særskilt hvilke avregninger som skal gjøres i Kjøpesummen som følge av garantien fra Selger.* [↑](#footnote-ref-6)
7. 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: «*Overtakelse skal skje [●] bankdager etter at alle betingelsene i punkt 5.1 og 5.2 er oppfylt eller frafalt*». Dessuten bør man tilføye et nytt punkt 5.5 med overskrift «*Frist for gjennomføring av avtalen: Hvis betingelsene for gjennomføring av denne avtalen ikke er oppfylt eller frafalt innen [●], kan både Selger og Kjøper ved skriftlig melding til den annen part si opp denne avtalen. Hvis en betingelse ikke er oppfylt som følge av en parts brudd på avtalen, kan den misligholdende part ikke si opp avtalen.*» [↑](#footnote-ref-7)
8. 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, slik at benevnelsen ”[●]” ikke lenger inngår. Verken Kjøper eller Selskapet kan etter Overtakelse benytte benevnelsen ”[●]” i markedsføring eller på annen måte.*» [↑](#footnote-ref-8)
9. Andre eiendeler som det skal betales for, må angis her. [↑](#footnote-ref-9)
10. I praksis gjøres det ikke tillegg eller fradrag i kjøpesummen for midlertidige forskjeller i balansen. Hvis Selskapet har tap på G/T-konto, kan man innta en ny bokstav (e) som lyder: «*NOK [●], som utgjør et omforent, fast vederlag for utsatt skattefordel som består av tap på G/T-konto.»* Hvis Selger skal ha betalt for retten til å fremføre rentekostnader som har blitt avskåret i henhold til rentebegrensningsregelen, må det særskilt avtales her. [↑](#footnote-ref-10)
11. Hvis Selskapet har gevinst på G/T-konto, kan man innta en ny bokstav (f) som lyder: «*NOK [●], som utgjør et omforent, fast fradrag for utsatt skatt som består av gevinst på G/T-konto.*» [↑](#footnote-ref-11)
12. Herunder leverandørgjeld per Overtakelse. [↑](#footnote-ref-12)
13. Leiekompensasjonen beregnes normalt som nåverdien av Leien, justert for skatteeffekt og sparte eierkostnader, fra Avtalt Overtakelse til Forventet Leiestart. Med skatteeffekt siktes det til at Leien hadde vært skattepliktig inntekt for Selskapet, mens fradrag i Kjøpesummen ikke utløser tilsvarende skatteplikt for Selskapet (eller Kjøper). Med sparte eierkostnader siktes det til at Selskapet ikke påføres kostnader til vedlikehold mv. i Byggeperioden. Hvis Leien i henhold til Leieavtalen skal KPI-justeres også før Overtakelse, bør leiekompensasjonen beregnes tilsvarende, hvor man benytter basisindeksen som er angitt i Leieavtalen og en fast årlig økning i KPI. Diskonteringsrenten ved beregningen av leiekompensasjonen avtales mellom partene. [↑](#footnote-ref-13)
14. Teksten i rødt må strykes eller justeres hvis Selskapets banklån ikke skal innfris. [↑](#footnote-ref-14)
15. Har Selger inngått swap-avtaler i tilknytning til Lånene, bør Selger undersøke om det er praktisk mulig å innhente restgjeldsoppgaver fem dager før Avtalt Overtakelse. [↑](#footnote-ref-15)
16. Hvis Selger har ytet lån til Selskapet som skal innfris ved Overtakelse, kan følgende tekst tilføyes: «*Dessuten skal Kjøper på vegne av Selskapet samtidig innfri Selskapets gjeld til Selger (****Selgerlånet****) som er på [●] inklusive opptjente renter per Overtakelse.*» [↑](#footnote-ref-16)
17. Følgende kan vurderes: *«NOK [●] av Estimert Kjøpesum skal ved Overtakelse overføres til en sperret konto tilhørende Selger i [●] (****Sikkerhetskontoen****). Beløpet på Sikkerhetskontoen skal i Byggeperioden kun benyttes til å foreta eventuelle utbetalinger til Selskapet under Tilleggslånet. I perioden fra Faktisk Leiestart og frem til Hovedavregningen er gjort opp, kan Selger ikke disponere over Sikkerhetskontoen uten Kjøpers skriftlige samtykke eller rettskraftig avgjørelse. Selger kan likevel kreve opptjente renter utbetalt.»* [↑](#footnote-ref-17)
18. 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 Byggekostnadsoppgaven.*». [↑](#footnote-ref-18)
19. Hvis det er ønskelig at revisor gjør en grundigere kontroll av Revidert Balanse, kan man skrive: «*En bekreftelse fra revisor om at Revidert Balanse er utarbeidet og revidert etter reglene for årsregnskap,*» [↑](#footnote-ref-19)
20. Her må det vurderes om Kjøper trenger en lengre frist. [↑](#footnote-ref-20)
21. Hvis det er inngått leieavtaler med flere leietakere med ulike forventede tidspunkter for leiestart, bør det, særlig der det er inngått mindre leieavtaler, vurderes om Faktisk Leiestart bør inntre før samtlige av Leietakerne har overtatt sine lokaler (eller er forpliktet til å overta), for eksempel når overtakelse er gjennomført med de sentrale leietakerne. Når Faktisk Leiestart inntrer, er viktig i flere sammenhenger i avtalen. [↑](#footnote-ref-21)
22. Leien hadde vært skattepliktig inntekt for Selskapet. Fradraget i Kjøpesummen bør utgjøre ulempen Kjøper/Selskapet oppnår, etter skatt.

Hvis Leien i henhold til Leieavtalen først skal KPI-reguleres 1. januar etter Leietakers overtakelse, og ikke ved Leietakers overtakelse, bør det vurderes om det skal tas hensyn til dette ved beregningen av kompensasjonen. La oss si at Forventet Leiestart er 15. desember 2018, og Kjøper har lagt til grunn at Leien KPI-reguleres 1. januar 2019. Om Faktisk Leiestart blir 15. januar 2019, reguleres Leien i så fall først 1. januar 2020. Kjøper får etter punkt 4.1 kompensert den manglende basisleien for perioden fra 15. desember 2018 til 15. januar 2019, men blir ikke kompensert for at det ikke foretas KPI-regulering 1. januar 2019. Selskapet/Kjøper påføres derfor et tap i perioden fra 1. januar 2019 til 1. januar 2020 som følge av at både kompensasjonen etter punkt 4.1 og Leien under Leieavtalen utgjør basisleien uten KPI-regulering frem til 1. januar 2020. [↑](#footnote-ref-22)
23. Leien er skattepliktig inntekt for Selskapet. Tillegget i Kjøpesummen bør utgjøre fordelen Kjøper/Selskapet oppnår, etter skatt. [↑](#footnote-ref-23)
24. Merk at leieavtalen i så fall også utløper på et tidligere tidspunkt dersom den skal gjelde i en angitt periode fra leiestart. [↑](#footnote-ref-24)
25. Hvis det er inngått leieavtaler med flere leietakere, inngår her eventuelle betalinger fra leietakere som har overtatt sine lokaler før Faktisk Leiestart. [↑](#footnote-ref-25)
26. Se fotnote 23. [↑](#footnote-ref-26)
27. Kostnadsoverskridelser dekkes i praksis gjennom Tilleggslånet, som skal tilbakebetales av Selskapet, evt. motregnes etter punkt 9.5. [↑](#footnote-ref-27)
28. Bakgrunnen for at ikke hele differansen skal tillegges/fratrekkes Kjøpesummen, er at høyere/lavere Byggekostnad enn Estimert Byggekostnad normalt fører til høyere/lavere skattemessig avskrivningsgrunnlag. Økte eller reduserte kostnader kan relatere seg til tomt, bygg eller faste tekniske installasjoner. Modellen i denne avtalen er en sjablongregulering hvor man ikke sammenligner et forventet skattemessig avskrivningsgrunnlag med det faktiske avskrivningsgrunnlaget, eller vurderer om kostnader skattemessig er fradragsberettigede eller aktiveringspliktige.

Alternativt kan hele differansen mellom Estimert og Faktisk Restbyggekostnad tillegges/fratrekkes Kjøpesummen, mot at et nytt punkt 4.6 legges til (og nåværende punkt 4.6 blir punkt 4.7):

*«****Endret avskrivningsgrunnlag***

*Ved inngåelsen av denne avtalen forventes Eiendommens skattemessige avskrivningsgrunnlag å være NOK [●] (samlet for bygg og faste tekniske installasjoner) per Faktisk Leiestart.*

*Hvis Eiendommens skattemessige avskrivningsgrunnlag per Faktisk Leiestart avviker fra estimatet, skal eventuelt høyere avskrivningsgrunnlag medføre et tillegg i Kjøpesummen på [●] % av differansen, og eventuelt lavere avskrivningsgrunnlag medføre et fradrag i Kjøpesummen på [●] % av differansen. I den grad kostnader skattemessig var fradragsberettigede og fradragsførte direkte, skal kostnadene likevel inngå i både estimatet og det faktiske avskrivningsgrunnlaget når justeringen av Kjøpesummen skal beregnes.*

*Tilsvarende justeringer som nevnt i forrige avsnitt skal også foretas ved etterfølgende justeringer av Byggekostnaden i henhold til punkt 4.6.»*

I så fall bør man stryke *«[●] % av»* i første og andre avsnitt av punkt 4.3.

Et tredje alternativ er å sammenligne estimert og faktisk avskrivningsgrunnlag per saldogruppe. [↑](#footnote-ref-28)
29. Se fotnote 28. [↑](#footnote-ref-29)
30. Partene må enes om en multiplikator hvor det blant annet tas hensyn til skatteeffektene (at leieinntekt i Selskapet hadde vært skattepliktig, mens fradrag i Kjøpesummen ikke er skattepliktig). [↑](#footnote-ref-30)
31. Avsnittet fjernes hvis Leieavtalen ikke åpner for justering av Leien som følge av endret areal. [↑](#footnote-ref-31)
32. Alternativt kan Kjøpesummen økes på tilsvarende vis som i punkt 4.4. Basert på at leietakertilpasninger i normaltilfellene ikke vil ha verdi for utleier ut over leieperioden, legges det imidlertid opp til en nåverdiberegning. [↑](#footnote-ref-32)
33. Se fotnote 23. [↑](#footnote-ref-33)
34. Se fotnote 23. [↑](#footnote-ref-34)
35. Reklamasjonsfristen er normalt 5 år etter overtakelse. Det bør vurderes om det er behov for tidligere avregninger. [↑](#footnote-ref-35)
36. Se punkt 4.3, med forklaring i fotnote 28. Samme prosentsats benyttes her. [↑](#footnote-ref-36)
37. Se punkt 4.3, med forklaring i fotnote 28. Samme prosentsats benyttes her. [↑](#footnote-ref-37)
38. Kjøpers erverv av Aksjene er underlagt meldeplikt etter konkurranseloven § 18 hvis samlet norsk omsetning for Selskapet (inkludert datterselskaper og andre selskaper som helt eller delvis kontrolleres direkte eller indirekte av Selskapet) og Kjøper (inkludert alle selskapene i Kjøpers konsern, samt øvrige selskaper som helt eller delvis kontrolleres av Kjøpers konsern) overstiger NOK 1 milliard, og individuell norsk omsetning for hver av Selskapet og Kjøper (inkludert de nevnte selskapene) overstiger NOK 100 millioner. Hvis Kjøpers erverv av Aksjene er underlagt meldeplikt, bør Konkurransetilsynets godkjennelse av transaksjonen inntas som en betingelse for gjennomføring av avtalen. [↑](#footnote-ref-38)
39. 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 løysingsrettar 1994/64 § 11 og § 3. [↑](#footnote-ref-39)
40. Dersom Entrepriseavtalen stiller krav om byggherreforsikring, kan dette nevnes spesielt her. Hvis Eiendommen har Eksisterende Bygninger, bør det avtales om Selger eller Kjøper skal være ansvarlig for å holde Eksisterende Bygninger fullverdiforsikret i perioden etter Overtakelse. [↑](#footnote-ref-40)
41. Det kan det være ønskelig å vente med å ferdigstille alle arealer inntil de er utleid. Hvis det er arealer som ikke er utleid per signering av denne avtalen, kan følgende tekst erstatte punkt (f): *«det utstedes brukstillatelse for alle arealer som er utleid, og at det utstedes ferdigattest for Nybygget innen det første tidspunktet av i) [●] måneder etter at alle arealer i Nybygget er tatt i bruk av leietakere og ii) [●]»*. [↑](#footnote-ref-41)
42. Det kan vurderes om Kjøper skal nektes å selge Aksjene i Byggeperioden. [↑](#footnote-ref-42)
43. Det kan vurderes om Kjøper også skal gis rett til å delta som observatør under overtakelse under Entrepriseavtalen. [↑](#footnote-ref-43)
44. Slike kostnader som Leietaker skal dekke, reguleres i punkt 11. [↑](#footnote-ref-44)
45. Finanskostnader inngår som utgangspunkt ikke i Byggekostnaden. Synspunktet er at siden det er Kjøper som skal besørge at Selskapet finansierer Estimert Restbyggekostnad, skal ikke Kjøpers valg av finansiering påvirke Byggekostnaden. Hvis Kjøper skal stilles som om bygget var ferdigstilt per Overtakelse, bør det imidlertid vurderes om finanskostnader skal inngå i Byggekostnaden, enten i sin helhet eller bare differansen mellom finanskostnadene for Byggelånet og finanskostnadene som ville påløpt for et langsiktig lån om bygget faktisk var ferdig oppført per Overtakelse. [↑](#footnote-ref-45)
46. Ved beregningen av Estimert Byggekostnad medregnes normalt bare merverdiavgift som en ikke forventer at kommer til å bli refundert (fordi det er leietakere som ikke er avgiftspliktige eller ledige lokaler som ikke forventes å bli utleid til avgiftspliktig leietaker). Ved ledige arealer kan følgende legges til: *«Ved beregningen av Estimert Byggekostnad inngår merverdiavgift i den utstrekning merverdiavgiften ikke er fradragsberettiget på tidspunktet for beregningen av Estimert Byggekostnad.»* [↑](#footnote-ref-46)
47. At merverdiavgift som per Overtakelse er betalt, men ikke refundert, inngår i Betalte Byggekostnader per Overtakelse, medfører at Estimert Restbyggekostnad reduseres. Estimert og Revidert Kjøpesum øker dermed tilsvarende. Kjøper kompenserer således Selger per Overtakelse for dette merverdiavgiftsutlegget. Motposten er at Selskapet, normalt innen relativt kort tid etter Overtakelse, mottar merverdiavgiftsrefusjonen. Hvis Selskapet ikke klarer å finansiere løpende byggekostnader som følge av forsinket refusjon av merverdiavgift eller andre grunner, så er Selger forpliktet til å yte et Tilleggslån til Selskapet, se punkt 9.4.

(Hvis ikke merverdiavgift som er betalt, men ikke refundert, per Overtakelse, hadde inngått i Betalte Byggekostnader per Overtakelse, ville Selger heller ikke ved Hovedavregningen eller på et senere tidspunkt mottatt kompensasjon for den betalte merverdiavgiften som Selskapet får refundert etter Overtakelse. Årsaken er at Estimert/Faktisk Restbyggekostnad er definert som differansen mellom a) Estimert/Faktisk Byggekostnad (totalt for prosjektet) og b) Betalte Byggekostnader per Overtakelse. Merverdiavgift som blir refundert etter Overtakelse påvirker ingen av størrelsene i bokstav a eller b her, og således heller ikke differansen mellom Estimert/Faktisk Restbyggekostnad ved Hovedavregningen eller senere. Eksempel: Estimert Byggekostnad er 1000, Betalte Byggekostnader per Overtakelse er 400 (ekskl. mva.). Estimert Restbyggekostnad blir da 600. Hvis Faktisk Byggekostnad ender med å bli 1000, blir Faktisk Restbyggekostnad 600. At Selskapet har mottatt merverdiavgiftsrefusjon på 100 etter Overtakelse, øker ikke Kjøpesummen. Hvis Kjøper ikke allerede per Overtakelse skal kompensere Selger for merverdiavgift som er betalt, men ikke refundert, per Overtakelse, må man derfor regulere særskilt at Selger får kompensasjon for merverdiavgiftsutlegget senere, typisk ved Hovedavregningen.) [↑](#footnote-ref-47)
48. Punkt 9 må avklares med Banken før avtalen inngås. [↑](#footnote-ref-48)
49. Alternativt tillegg: *«Byggelånet skal per Overtakelse utbetales til en konto i Banken i Selskapets navn (****Depotkontoen****). Depotkontoen etableres med beste tilgjengelige innskuddsrente i Banken. Kjøper skal besørge at Byggelånet utbetales til Depotkontoen, og at midlene på Depotkontoen er tilgjengelige for trekk i samsvar med denne avtalen gjennom hele Byggeperioden. Etter at Hovedavregningen er gjort opp, disponerer Selskapet eventuelt gjenstående beløp på Depotkontoen fritt.»* Velges alternativet med depotkonto, må teksten i punkt 9 tilpasses. [↑](#footnote-ref-49)
50. Tilført Verdi kan altså avvike fra Betalte Byggekostnader, typisk ved kostnadsoverskridelser uten direkte motsvarende økt verdi, og som Selskapet (og ikke Entreprenøren eller andre) må dekke. Tilført Verdi omfatter både verdi tilført før og etter Overtakelse, ettersom hele Eiendommen (herunder arbeider utført før Overtakelse) utgjør Bankens panteobjekt. [↑](#footnote-ref-50)
51. Ved bruk av depotkonto: Ettersom det tar noe tid fra en faktura betales til merverdiavgiften blir refundert, er det behov for å utbetale også fradragsberettiget merverdiavgift fra Depotkontoen. Fradragsberettiget merverdiavgift skal ikke utløse krav om Tilleggslån (så lenge det er tilstrekkelig med midler på Depotkontoen). [↑](#footnote-ref-51)
52. Kjøper og/eller Banken kan velge å delegere denne myndigheten til Ombudet. [↑](#footnote-ref-52)
53. Banken må vurdere om det er akseptabelt med Driftskontoen, og hvorvidt det skal stilles andre krav til utbetalinger mv. [↑](#footnote-ref-53)
54. Før avtale inngås, vil Selger regelmessig gi Kjøper omfattende informasjon og svare på en rekke spørsmål om Selskapet og Eiendommen. Selger har etter kjøpsloven § 19 (1) bokstav a et meget strengt, objektivt ansvar der Selger hefter for enhver uriktig opplysning som kan ha påvirket avtalevilkårene, selv om Selger verken skjønte eller burde skjønt at opplysningen var uriktig. For å redusere risikoen for ansvar her bør Selger når han gir Kjøper dokumenter eller svarer på spørsmål, presisere at all den informasjonen som han gir Kjøper, så langt Selger kjenner til, er riktig og ta forbehold om feil i leietakeroversikter, mv. Dessuten vil en forsiktig Selger gjerne kreve at det objektive ansvaret for uriktige opplysninger gjøres betinget av skyld på samme måte som ansvaret for manglende opplysninger i kjøpsloven § 19 (1) bokstav b er det. I så fall tilføyer man følgende setning her: «*For at det skal foreligge en mangel etter kjøpsloven § 19 (1) bokstav a, er det likevel et vilkår at Selger måtte kjenne til at opplysningen som Selger har gitt, var uriktig da denne avtalen ble signert*.» [↑](#footnote-ref-54)
55. For ytterligere å begrense kretsen av personer som Selger hefter for, kan man erstatte dette avsnittet med følgende avsnitt: «*Ved anvendelsen av § 19 (1) bokstav a og b hefter Selger bare for uriktige eller manglende opplysninger gitt av følgende personer (i fellesskap* ***Nøkkelpersonene****): Medlemmer av styret og daglig leder i Selger og Selskapet, samt [●],[●]]. Selger hefter uansett ikke for opplysninger som er utarbeidet av andre enn Selger, selv om Nøkkelpersonene har gjort opplysningene tilgjengelig for Kjøper, med mindre Nøkkelpersonene selv kjenner til at opplysningene er uriktige. Der det i punkt 11 er referert til det Selger kjenner til, siktes det utelukkende til det Nøkkelpersonene kjenner til.*» [↑](#footnote-ref-55)
56. Denne garantien strykes hvis Selskapet ikke har fremførbart underskudd. [↑](#footnote-ref-56)
57. Hvis Selskapet har Eksisterende Bygninger og/eller justeringsretter/-forpliktelser for merverdiavgift, erstattes garantien med følgende tekst: *«At Justeringsoppstillingen i vedlegg [●] er fullstendig og korrekt, og at Selskapet besitter den dokumentasjon som etter gjeldende merverdiavgiftsregelverk er påkrevd for anskaffelse/fremstilling og bruk av kapitalvarer.»* [↑](#footnote-ref-57)
58. Denne bestemmelsen er bare relevant ved antesipert mislighold, med mindre Selskapet har Eksisterende Bygninger. [↑](#footnote-ref-58)
59. Dersom Entrepriseavtalen stiller krav om byggherreforsikring, kan dette nevnes spesielt her. Hvis Eiendommen har Eksisterende Bygninger, kan følgende legges til: «, samt at Eksisterende Bygninger er fullverdiforsikret.». [↑](#footnote-ref-59)
60. Hvis Kjøper skal utføre en due diligence etter signering av avtalen, jf. punkt 5.1(d), tilføyer man her: «… *eller noe som Kjøper ble kjent med i forbindelse med gjennomføringen av Kjøpers due diligence av Selskapet og Eiendommen, jf. punkt 5.1(d).*» [↑](#footnote-ref-60)
61. I praksis er dette beløpet gjerne 0,1 % av Eiendomsverdien, dog ikke lavere enn NOK 50 000 eller høyere enn NOK 1 million. [↑](#footnote-ref-61)
62. Beløpsterskelen her settes ofte til 1 % av Eiendomsverdien, men er sjelden lavere enn NOK 500 000 eller høyere enn NOK 3 millioner. [↑](#footnote-ref-62)
63. Det må særskilt vurderes om denne ansvarsbegrensning passer i den enkelte transaksjon. [↑](#footnote-ref-63)
64. Hvis det er eksisterende bygningsmasse på Eiendommen og/eller justeringsforpliktelser/-retter, kan nytt punkt legges til:

***«OPPSTILLING OVER JUSTERINGSPLIKTIGE/-BERETTIGEDE ANSKAFFELSER***

*Selger har utarbeidet en oppstilling over Selskapets anskaffelser som er justeringspliktige/-berettigede i henhold til reglene for justering av inngående merverdiavgift på kapitalvarer, som inneholder de opplysninger som i henhold til gjeldende merverdiavgiftsregelverk er påkrevet for registrering av anskaffelse/fremstilling av kapitalvarer (Justeringsoppstillingen), jf. vedlegg [●].»* [↑](#footnote-ref-64)
65. Hvis Overtakelse skjer før Kjøper har betalt hele kjøpesummen, kan følgende tilføyes: *«Selger tar forbehold om at Selgers hevingsrett står ved lag i de tilfeller som er regulert i kjøpsloven § 54 (4). Som sikkerhet for Selgers krav mot Kjøper som springer ut av denne avtalen, skal Kjøper ved Overtakelse pantsette 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. [↑](#footnote-ref-65)
66. Hvis det er eksisterende bygningsmasse på Eiendommen, kan nytt punkt legges til:

*«At Eksisterende Bygninger blir skadet i perioden mellom signering av denne avtalen og kl. 1200 på dagen for Overtakelse. Denne skadesløsholdelsen gjelder ikke hvis tapet er lavere enn beløpsterskelen i punkt 12.5(a), eller hvis i) kostnadene til gjenoppføring/reparasjon og leietap som følge av skaden er fullt dekket av en forsikring eller dekkes av Selger eller Selger stiller betryggende sikkerhet for disse kostnadene og leietapet, og ii) alle leierne til Eksisterende Bygninger er forpliktet til å videreføre eller gjenoppta sitt leieforhold på uendrede vilkår etter gjenoppføring/reparasjon. Kjøper taper retten til å gjøre brudd på denne skadesløsholdelsen gjeldende hvis Kjøper ikke innen 45 dager etter Overtakelse, gir Selger skriftlig melding om at han krever erstatning for skaden. Denne skadesløsholdelsen gjelder heller ikke for skader som inntreffer etter kl. 1200 på dagen for Avtalt Overtakelse hvis i) det utelukkende skyldes forhold som Kjøper hefter for, at Overtakelse gjennomføres senere, og ii) skaden ikke skyldes uaktsomhet hos Selger.»* [↑](#footnote-ref-66)
67. Hvis det er ønskelig med voldgift, kan man skrive:

*«Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, skal avgjøres ved voldgift i henhold til lov om voldgift av 14. mai 2004. Voldgiftsretten skal bestå av tre medlemmer hvorav partene skal oppnevne hver sin voldgiftsdommer. Disse skal oppnevne den tredje voldgiftsdommer som skal være voldgiftsrettens leder. Voldgiftsrettens leder skal være norsk jurist. I mangel av enighet om den tredje voldgiftsdommer, skal vedkommende oppnevnes av sorenskriveren i Oslo tingrett.*

*Voldgiftsforhandlingene skal holdes i [●], og voldgiftsspråket skal være norsk.*

*Voldgiftssaken skal anses innledet når den ene parten sender sin begjæring til den annen part om at tvisten skal avgjøres ved voldgift. Voldgiftsbehandlingen og voldgiftsrettens avgjørelse skal være underlagt taushetsplikt, og straks voldgiftssak er innledet, er partene forpliktet til å inngå separat avtale som bekrefter dette.*

*Kretsen av kompetente domstoler i henhold til alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.»* [↑](#footnote-ref-67)
68. Avtaleperioden må tilpasses reklamasjonsfristen i Kjøpekontrakten. I lys av at den absolutte reklamasjonsfristen i NS 8407 er fem år, kan det være naturlig med fem års varighet. Varigheten må imidlertid tilpasses den konkrete entrepriseavtalen og transaksjonen. [↑](#footnote-ref-68)
69. I lys av at den absolutte reklamasjonsfristen i NS 8407 er fem år, blir fullmaktens varighet normalt fem år. Varigheten må imidlertid tilpasses den konkrete entrepriseavtalen og transaksjonen. [↑](#footnote-ref-69)
70. Banken kan typisk kreve pant på første prioritet over i) Eiendommen, ii) evt. depotkonto (hvis depotkonto benyttes), iii) Aksjene, og iv) Selskapets rett til å motta Leien fra Leietaker. [↑](#footnote-ref-70)
71. Punkt 1.2 og punkt 1.3 kan strykes dersom det ikke skal etableres pant til fordel for Selskapets bank forut for Overtakelse. [↑](#footnote-ref-71)
72. Fristene her må tilpasses den tid man har til rådighet mellom avtalesignering og Avtalt Overtakelse, og ta hensyn til tiden det tar å få pantedokumentene konferert. [↑](#footnote-ref-72)
73. Her må det avklares om Selskapet har stilt pant eller garantier til andre enn kreditorene under Lånene. Har Selskapet gjort det, kan man her tilføye et nytt punkt 1.5: «*Levere til Kjøper en bekreftelse om at [angi navn på panthaver]s panterett over Eiendommen vil slettes etter at [angi navn på panthaver] har mottatt NOK [•] av Estimert Kjøpesum ved Overtakelse, og om at Selskapet med virkning fra Overtakelse er fritatt for enhver forpliktelse under garantiavtalen datert [•] som Selskapet har gitt til [angi navn på panthaver].»* [↑](#footnote-ref-73)
74. Har Selger inngått swap-avtaler i tilknytning til Lånene, bør Selger undersøke om det er praktisk mulig å innhente restgjeldsoppgaver fem dager før Avtalt Overtakelse. [↑](#footnote-ref-74)
75. Hvis erverv av aksjer i Selskapet ikke er betinget av samtykke, kan dette punktet erstattes med følgende punkt: «*Levere til Kjøper en erklæring fra hvert 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). [↑](#footnote-ref-75)
76. Utover å tinglyse en panterett til Kjøpers långiver og innhente restgjeldsoppgaver (jf. punkt 1.3 og 1.5) har det sittende styret i Selskapet ingen plikt til å inngå avtaler om refinansiering av Selskapets gjeld ved Overtakelse eller yte annen bistand til Kjøpers finansiering. Interessene til Kjøpers långiver kan ivaretas ved at Kjøper påtar seg overfor långiveren å endre styret ved Overtakelse og sørge for at Selskapet samtidig tiltrer de nødvendige låneavtaler mv. Hvis det sittende styret i Selskapet skal medvirke til Kjøpers finansiering, bør det forsikre seg om at Selskapet overholder kravene i aksjeloven (herunder finansieringsforbudet i aksjeloven § 8-10 og krav til armlengdes vederlag mv.) og ikke gi Kjøper en blanco-fullmakt til å inngå avtaler på Selskapets vegne. Er det ønskelig med en slik bestemmelse, kan man tilføye følgende punkter i oppgjørsavtalen:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.7 | Levere til Selger de avtaler og dokumenter som Banken ber om at Selskapet inngår for å finansiere Estimert Kjøpesum og/eller Selskapets gjeld per Overtakelse, og godtgjøre at inngåelsen av disse avtaler eller dokumenter ikke strider mot gjeldende rett. | Kjøper | Åtte dager før Avtalt Overtakelse |  |
| 1.8 | Forutsatt at Kjøper har oppfylt sine plikter etter 1.8, sørge for at avtalene og dokumentene som Selger har mottatt, blir signert av kompetent person hos Selskapet og levere disse til Kjøper. | Selger/Selskapet | Fem dager før Avtalt Overtakelse |  |

 [↑](#footnote-ref-76)
77. Hvis det etableres en depotkonto, kan følgende legges til: *«…og overføring av korrekt beløp til Depotkontoen hos Selskapet.»* [↑](#footnote-ref-77)
78. Dette punktet kan om ønskelig strykes for å forenkle oppgjøret. [↑](#footnote-ref-78)
79. Eventuelle eksisterende heftelser over aksjene må angis på foranstående prioritet her. [↑](#footnote-ref-79)
80. 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. [↑](#footnote-ref-80)
81. Hvis det etableres en depotkonto, kan følgende punkt legges til: *«Innbetaling til Depotkontoen»* [↑](#footnote-ref-81)
82. Det er her lagt opp til at generalforsamlingen avholdes som et møte etter aksjelovens alminnelige regler (se dog punkt 2 i protokollen). Etter de forenklede reglene i aksjeloven § 5-7 kan generalforsamlingen avholdes "*på en egnet måte*" uten fysisk møte, f.eks. ved sirkulasjon av utkast til protokoll eller som et telefonmøte. Paragraf 5-7 krever at protokollen signeres av styrets leder før endringen av styret, men er neppe til hinder for at styret utpeker en annen person til å forestå avholdelse av generalforsamlingen og undertegne protokollen såfremt styrets leder har forfall og det ikke er en varaleder. Hvis generalforsamlingen skal avholdes etter reglene i § 5-7, stryker man sak 1 og 2 nedenfor og skriver: «*Sakene nedenfor ble behandlet etter aksjeloven § 5-7 uten forutgående styrebeslutning om innkalling, jf. aksjeloven § 5-6 (3). Styrets medlemmer, daglig leder og revisor var gitt mulighet til å uttale seg om sakene, men ingen av disse hadde noen kommentarer eller innvendinger*.» [↑](#footnote-ref-82)
83. Det er ikke nødvendig å fravike § 5-4 hvis saksbehandlingsreglene i § 5-7 følges siden § 5-4 bare gjelder generalforsamlinger som avholdes som møte. [↑](#footnote-ref-83)
84. 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. [↑](#footnote-ref-84)
85. 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. [↑](#footnote-ref-85)
86. Hvis saksbehandlingsreglene i § 5-7 følges, skal protokollen undertegnes av styrets leder (før eventuelle endringer i styret). [↑](#footnote-ref-86)