



DET KONGELIGE ARBEIDS-
OG ADMINISTRASJONSDEPARTEMENT

St.prp. nr. 35

(1999-2000)

Sluttforhandlingene om etablering av et
IT- og kunnskapssenter på Fornebu

Valg av statens samarbeidspartner

*Tilråding fra Arbeids- og administrasjonsdepartementet av 17.
desember 1999, godkjent i statsråd samme dag.*

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Regjeringen la frem saken om etablering av IT- og kunnskapssenter for Stortinget siste gang i St.prp. nr. 2 (1999-2000) Forhandlinger om etablering av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu. Saken har også vært tatt opp i St. meld. nr. 38 (1997-98) IT-kompetanse i et regionalt perspektiv, i St. meld. nr. 13 (1998-99) Enkelte gjenstående spørsmål i forbindelse med etablering av IT-senter på Fornebu og i St. meld. nr. 42 (1998-99) Status og fremdrift for etablering av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu. I tillegg har saken vært omtalt i St. prp. nr. 1 for 1997-98, 1998-99 og 1999-2000.

Stortinget behandlet saken sist i forbindelse med Innst. S nr. 8 (1999-2000), og har tidligere behandlet saken i bl.a. Innst. S nr. 232 (1997-98), Dok. 8:64 (1997-98), Innst. S nr. 193 (1997-98), Dok. 8:82 (1997-98), Innst. S nr. 99 (1998-99), Innst. S nr. 199 (1998-99), Dok. 8:58 (1998-99) og Innst. S nr. 244 (1998-99).

På bakgrunn av behandlingen av Innst. S nr. 8 (1999-2000) vedtok Stortinget 02.11.1999 bl.a.: « *Stortinget ber Regjeringa legge fram resultata frå sluttforhandlingane for Stortinget innan 17. desember 1999.* »

Regjeringen legger i proposisjonen frem avtaler med både IT Fornebu Technoport (ITFT) og Nettverk Fornebu (NF) med en anbefaling om hvilken av interessentene staten bør samarbeide med om etablering av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu.

1.2 Sammendrag

I sluttforhandlingene om etablering av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu, som ble avsluttet 18.11.1999, er det fremforhandlet Hovedavtaler og Kjøpsavtaler med IT Fornebu Technoport (ITFT) og Nettverk Fornebu AS (NF).

Avtalene er basert på at IT- og kunnskapssenteret skal omfatte et areal på 316 dekar. I avtalen med ITFT er det åpnet for at ytterligere arealer kan erverves, for senere eventuelt å bli lagt inn i det felles selskapet. ITFT har en ambisjon om å erverve totalt ca. 605 dekar til IT- og kunnskapssenteret.

Regjeringen mener konseptene til både ITFT og NF har en marginal økonomi med relativt stor risiko, gitt de forutsetninger som er lagt til grunn. Med dagens rammebetingelser viser ingen av prosjektene tilfredsstillende lønnsomhet. Det er Regjeringens inntrykk at den marginale økonomien i begge konseptene først og fremst avspeiler de eksterne rammebetingelsene (eksempelvis utnyttelsesgraden for arealene på Fornebu og infrastrukturkostnadene).

Regjeringen vil etter en samlet vurdering, men med vesentlig vekt på momenter som egnet organisering, innflytelse, økonomi for prosjektet og risiko, anbefale at staten velger NF som samarbeidspartner i etableringen av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu.

Det er kun i avtalen med NF staten sikres varig kontroll i de policy-skapende organer i senteret. Etter Regjeringens vurdering vil staten dermed bedre kunne ivareta viktige nasjonale og samfunnsmessige interesser. Avtalen med NF fordrer lavere økonomiske bidrag fra statens side, og det foreligger redusert risiko blant annet på grunn av mindre omfang. NF er også den sterkeste interessenten når det gjelder direkte bidrag til utdanning og forskning.

Det legges til grunn at statens totale bidrag til aksjekapitalen i IT-senteret skal være 260 mill kroner, slik at statlig aksjekapital til FU Fornebu AS finansieres ved å redusere aksjekapitalen i Nettverk Fornebu AS.

Forhandlingene om salg av statlige eiendommer på Fornebu har skjedd med utgangspunkt i en uavhengig takstrapport. Begge interessentene har krevd 5 pst. avslag i kjøpesummen begrunnet i at eiendommene på Fornebu skal benyttes til IT-formål. Det knytter seg usikkerhet til om IT-bindingene på de aktuelle eiendommene har en prisdempende effekt og således gir adgang til en prisreduksjon på 5 pst. Regjeringen mener dessuten det foreligger tvil om et slikt prisavslag er forenlig med EØS-avtalens bestemmelser om forbud mot ulovlig statsstøtte. Regjeringen vil derfor ta forbehold om at det kan bli påkrevet med en notifikasjon til ESA av det statlige eiendomssalget på Fornebu.

Etter at Stortinget har behandlet Regjeringens fremlegg om hvilken interessent staten skal samarbeide med om etablering av IT- og kunnskapssenteret på Fornebu, gjenstår noen juridiske, økonomiske og fremdriftsmessige avklaringer mellom partene som forberedelse til implementering av avtalen. Det er forutsatt i avtalene med interessentene at arbeidet med realiseringen av senteret skal starte raskt etter Stortingets godkjenning.

2 Sluttforhandlingene 1 ¹⁾

I sluttforhandlingene tok Regjeringen sikte på å fremforhandle et sett avtaler med både ITFT og NF (Hovedavtale og Kjøpsavtale). Avtalene skulle basere seg på holdbare faglige og økonomiske planer innenfor et areal på ca. 316 dekar, men det skulle åpnes for at ytterligere arealer i størrelsesorden 190 dekar kunne erverves av den private interessent, for senere eventuelt å bli lagt inn i det felles selskapet. I sluttforhandlingene fikk begge interessentene anledning til å konsolidere sine tilbud i lys av Stortingets behandling av Innst. S nr. 8 (1999-2000). Sluttforhandlingene ble avsluttet 18.11.1999, men Arbeids- og administrasjonsdepartementet mottok så sent som 10.12.1999 dokumentasjon fra interessentene (brev fra ITFT datert 09.12.1999) vedrørende avtaleverket.

¹⁾ En gjennomgang av de tidlige forhandlingene er gitt i St.prp. nr. 2 (1999-2000).

3 Formålet med IT- og kunnskapssenteret

Regjeringen understreker at det i arbeidet med å realisere visjonen om et IT- og kunnskapssenter av nasjonalt og internasjonalt format på Fornebu, må tas hensyn til at tilsvarende visjoner delvis er realisert (eller er i ferd med å realiseres) andre steder i landet. Dette gjelder særlig i Trondheim, der bl.a. NTNU, SINTEF og bedrifts- og innovasjonsmiljøene på Leiv Eriksson-/Pirsenteret er sentrale aktører. Også det landsomfattende nettverket av forskningsparker er utviklet med lignende visjoner og målsettinger.

I forhold til den regionale dimensjonen i et IT- og kunnskapssenter på Fornebu, ser Regjeringen det som viktig at senteret skal ha tilstrekkelig med ressurser til å bli en viktig drivkraft nasjonalt og internasjonalt, uten at senteret legger beslag på en uforholdsmessig stor andel av den nasjonale kompetansen og ressursene innen IT-feltet. Det er viktig at en IT-satsing på Fornebu bidrar til å styrke og ikke svekke eksisterende teknologimiljøer. En styrking av de eksisterende miljøene kan best skje ved at IT- og kunnskapssenteret på Fornebu blir en likeverdig partner i det nasjonale innovasjonssystemet som er under utvikling. Videre mener Regjeringen det er viktig at staten sikres gode muligheter for å påvirke utviklingen av senteret og ivareta regionale og samfunnsmessige interesser.

3.1 Overordnede målsetninger

Visjonen for et IT- og kunnskapssenter på Fornebu er at kunnskapsintensivt næringsliv knyttes tett opp til universiteter og høyskoler, og at det skapes et internasjonalt miljø for næringsrettet innovasjon innen IKT. Regjeringen vil legge vekt på at senteret skal ha følgende funksjoner og mål:

- Senteret skal støtte opp om nyetablerte kunnskapsbedrifter innen IKT ved å gi et allsidig inkubatortilbud, forenkle tilgangen på risikokapital og styrke kontakten mellom små og mellomstore bedrifter og større bedrifter på Fornebu.
- Senteret skal utpeke særskilte fagområder innen IKT hvor det satses på faglig tyngde på et internasjonalt nivå hvor man skal stimulere til innovasjon, næringsutvikling og nyetableringer.
- IT- og kunnskapssenter på Fornebu må komme hele landet til gode. Nye fagmiljøer, virksomheter og inkubatoren som etableres i senteret skal derfor søke sterke og forpliktende koblinger som også er til gagn for FoU-miljøer og bedrifter andre steder. Gjennom satsing på nettbasert etter- og videreutdanning skal kompetansetilbudet styrkes over hele landet.
- Det skal ikke opprettes nye utdannings- og/eller forskningsinstitusjoner på Fornebu. Senteret skal bidra til å styrke de allerede etablerte norske utdannings- og forskningsmiljøer, og bidra til å knytte universiteter og høyskoler tettere opp til næringslivet og på denne måten bidra til nyetableringer og innovasjon.

3.2 Næringsutvikling

Et hovedmål med IT- og kunnskapssenteret på Fornebu er å tilrettelegge for fremtidsrettet næringsutvikling. Gjennom nær kobling av nærings- og inkubatorvirksomhet, forskning og utdanning skal Fornebu bli et attraktivt senter for næringsutvikling og derigjennom også en arena for utvikling av nye kunnskapsbedrifter.

Etablering av en «portnerfunksjon» skal medvirke til en hensiktsmessig sammensetning av bedrifter slik at utdannings- og forskningsmiljøene på den ene siden og bedriftene på den annen side utfyller hverandre og kobles sammen. Ved å konsentrere og spisse aktiviteten på Fornebu vil det være mulig å utvikle et kompetansesenter av internasjonal betydning. Et sterkt nærings-, forsknings- og utdanningsmiljø vil kunne tiltrekke seg internasjonale konsern, som vil se seg tjent med å legge for eksempel deler av sin forsknings- og utviklingsvirksomhet til Fornebu.

Det vil bli lagt vekt på å utvikle et utstrakt samarbeid mellom senteret på Fornebu og tilsvarende sentre i andre land. Det må samtidig understrekes at det internasjonale samarbeidet vil måtte vokse frem over tid og i takt med utbyggingen av senteret på Fornebu.

3.3 Forskning og utdanning

Som det ble understreket i St.prp. nr. 2 (1999-2000), og som flere ganger har vært gjentatt av Stortinget, skal det ikke etableres en ny utdanningsinstitusjon på Fornebu. Det er derimot understreket at utdannings- og forskningsaktivitet på Fornebu skal skje i regi av etablerte høgre utdanningsinstitusjoner.

Et samarbeid mellom utdanning, forskning, inkubator- og næringsvirksomhet vil være viktig for at et IT- og kunnskapssenter på Fornebu skal lykkes. Utdannings- og forskningsinstitusjoner vil på denne måten kunne utnytte kommersialiseringspotensialet av forskningsresultater på en enda bedre måte. Et nært forsknings- og utdanningssamarbeid mellom næringsliv og høgre utdanningsinstitusjoner vil på ulike måter også gjensidig kunne påvirke hverandre på en positiv måte.

Fra en rekke hold har det vært hevdet at forskning på et høyt nivå vil være avgjørende for om IT- og kunnskapssenter på Fornebu skal bli vellykket. I St.prp. nr. 1 (1999-2000) har Regjeringen fulgt dette opp ved å foreslå at det relativt raskt etableres et Center of Excellence innenfor store programsystemer («software engineering») og kommunikasjonsteknologi på Fornebu. Norges forskningsråd arbeider nå, i samarbeid med de høgre utdanningsinstitusjonene, med å konkretisere etableringen av et slikt senter.

Regjeringen har også foreslått at det bevilges midler slik at Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet og Universitetet i Oslo, i samarbeid med SINTEF, etablerer det såkalte «Bedriftsuniversitetet» på Fornebu. En legger her opp til at det skal tilbys bedriftsrettet etter- og videreutdanning. Konkretiseringen av dette prosjektet er under arbeid.

Det er også lagt planer for hvordan universiteter og høgskoler skal benytte et IT- og kunnskapssenter på Fornebu til ordinær utdanning. Disse planene må, etter hvert som utbyggingen på Fornebu utvikler seg og en ser hvilke bedrifter som etableres på Fornebu, gradvis konkretiseres. Det vil også

være viktig at høgre utdanningsinstitusjoner som etablerer utdannings- og forskningsvirksomhet på Fornebu, gjør dette på en slik måte at det kommer institusjonen og dens egen region til gode. Det legges til grunn at utdanningsvirksomhet på Fornebu skjer innenfor de rammer som universitets- og høgskoleloven gir.

3.4 Inkubator

Stortinget har understreket at et viktig element i et IT- og kunnskapssenter vil være inkubatorvirksomhet som gir grunnlag for etablering av nye bedrifter som tilbyr varer og tjenester basert på ny teknologi.

I St.meld. nr. 13 (1998-99) forutsatte Regjeringen at inkubatorvirksomhet skulle drives i regi av private aktører, men at SIVA og SND ville være naturlige samarbeidsaktører. Regjeringen vil legge til rette virkemidler gjennom SND og SIVA for å styrke de regionale IT- og kompetansesentrene og deres samspill med et fremtidig miljø på Fornebu. Senteret vil kunne være gunstig for fagmiljøene i distriktene om det etableres sterke og forpliktende koblinger mellom IT-senteret og andre FoU-miljøer og bedrifter. SND og SIVA vil være med på å konkretisere slike koblinger mellom et senter på Fornebu og næringshager, kunnskapsparker (høyskoler) og forskningsparker (universiteter) ellers i landet.

4 Beskrivelse, vurdering og anbefaling

4.1 Avtalene med ITFT og NF

Utgangspunktet for sluttforhandlingene var å forhandle frem Hovedavtaler og Kjøpsavtaler, etter felles mal og med likelydende ønsker fra statens side. Imidlertid har interessentene hatt egne hensyn å ivareta samt at ITFT ønsket et avtaleverk med en annen oppbygning. Dette har medført at avtalene har visse ulikheter i struktur og oppbygning.

Det er fremforhandlet følgende avtaler i sluttforhandlingene: Hovedavtale mellom Staten og ITFT, 2²⁾ Kjøpekontrakt mellom Staten og IT Fornebu Eiendom AS, Hovedavtale mellom Staten og Nettverk Fornebu AS (alternativ 1), 3³⁾ Kjøpekontrakt mellom Staten og Nettverk Fornebu AS (alternativ 1), Hovedavtale mellom Staten og Nettverk Fornebu AS (alternativ 2) ³ og Kjøpekontrakt mellom Staten og Nettverk Fornebu AS (alternativ 2).

4.1.1 Arealforutsetninger

Etter Stortingets behandling av Innst. S nr. 8 (1999-2000), ble det forutsatt at avtalene med interessentene skulle basere seg på holdbare faglige og økonomiske planer innenfor et areal på ca. 316 dekar, men det skulle åpnes for at ytterligere arealer i størrelsesorden 190 dekar kunne erverves, for senere eventuelt å bli lagt inn i det felles selskapet.

ITFT og NF har ulike arealforutsetninger i sine konsepter. ITFT tar utgangspunkt i et areal på 316 dekar med ambisjon om å øke dette til ca. 605 dekar. NFs utgangspunkt er at 190 dekar inngår i et felles selskap med staten, og at differansen mellom 316 dekar og 190 dekar utvikles av de private interessentene men i samsvar med visjonen for et IT- og kunnskapssenter (alternativ 1). NF har imidlertid også åpnet for et felles eierselskap med staten for 316 dekar (alternativ 2). 4⁴⁾

ITFT:

Som det fremgår av vedlagte avtale er ITFT innstilt på å erverve statens areal (som etter avtaler med SAS og Oslo kommune vil bli ca. 316 dekar) som grunnlag for etableringen av IT- og kunnskapssenteret, men med en klar målsetting om å erverve ytterligere arealer fra Oslo kommune (totalt ca. 605 dekar).

²⁾ Avtalen er mellom Staten v/Arbeids- og administrasjonsdepartementet v/Statsbygg og IT Fornebu AS, IT Fornebu Eiendom AS, KLP Eiendom AS og Forskningsparken AS.

³⁾ Avtalen er mellom Staten v/Arbeids- og administrasjonsdepartementet v/Statsbygg og Nettverk Fornebu AS.

⁴⁾ Når det gjelder selve utnyttelsen av arealene innenfor 316 dekar, baserer ITFT og NF seg på ulike forutsetninger. Hovedsakelig legger ITFT Bærum kommunes kommunedelplan 2 for Fornebu (KDP 2) til grunn med hensyn til arealfordeling og størrelser, mens NF legger Regjeringens kravspesifikasjoner til grunn. Dette gir seg utslag i at ITFT får mer areal til boliger og mindre areal til næring enn NF.

ITFTs arealdisponering for en løsning på 316 dekar gir om lag 86 000 m² BTA til næringsvirksomhet og 51 000 m² BTA til boliger. 5⁵⁾

I St.prp. nr. 2 (1999-2000) er det lagt til grunn at ITFT baserer sitt største konsept på 505 dekar, og en utbygging av 390 000 m² BTA. Det fremkom imidlertid i avslutningen av sluttforhandlingene at arealstørrelsen 505 dekar bare er et nettotall for bebyggbart areal, og at ITFT må anskaffe et fysisk areal på omlag 605 dekar for å bygge ut de planlagte 390 000 m² BTA.

I ITFTs ambisjon om å erverve et areal på om lag 605 dekar (bebyggbart 505 dekar) er det planlagt en utbygging av 390 000 m² BTA (bl.a. om lag 190 000 m² BTA til næringsvirksomhet, 140 000 m² BTA til boliger, og som et langsiktig mål 40 000 m² BTA til inkubator, utdanning og forskning).

IT Fornebu Eiendom AS har inngått avtale som gir KLP Eiendom AS opsjon på kjøp av et område med utbyggingspotensiale på 50 000 m² BTA av de arealer som kjøpes fra staten.

NF:

NFs opprinnelige planer tok utgangspunkt i at staten skulle delta i et felles selskap som skulle forvalte 190 dekar, mens de private interessentene på egen hånd skulle erverve og bygge ut ca. 120 dekar. Imidlertid skulle hele arealet forvaltes i tråd med en felles visjon for et IT- og kunnskapssenter.

NF har imidlertid åpnet for at et areal på ca. 316 dekar kan inngå i et felles selskap (om lag 97 000 m² BTA til næringsvirksomhet, 13 000 m² BTA til boliger og 25 000 m² BTA til inkubator, forskning og utdanning). Forutsetningen er at selskapet senere selger Parkeringshuset og 20 000 m² BTA til de private deltakerene. Også de solgte arealene vil bli utnyttet i overensstemmelse med visjonen. NF har ikke fremlagt annet konkret planmateriale for et areal på 316 dekar utover rammetall for arealbruken.

Vurdering:

Regjeringen legger til grunn at senterets funksjoner skal være relatert til det faglige formålet med senteret som gjennom et samspill mellom forskning, utdanning og næringsliv skal bidra til etablering av ny og fremtidsrettet næringsvirksomhet. Staten bør dermed ikke medvirke til omfattende boligbygging på Fornebu. Regjeringen mener det er mulig å gjennomføre etablering av et faglig godt IT- og kunnskapssenter innenfor et areal på 316 dekar.

ITFTs konsept på om lag 605 dekar inneholder en stor boligdel som etter Regjeringens vurdering ikke er en forutsetning for et faglig godt senter, men som tvert i mot kan medføre at fokus tas bort fra hovedideen med IT- og kunnskapssenteret.

⁵⁾ ITFT har ikke i sine analyser spesifisert hvor stor andel av arealene til næringsvirksomhet som skal benyttes til forskning og utdanning. Tidligere er det antydnet at i første omgang om lag 20 000 m² BTA skal benyttes til forskning, utdanning og inkubator, jfr. St.prp. nr. 2 (1999-2000).

4.1.2 Organisering

Etter Regjeringens syn er organiseringen av virksomheten på Fornebu spesielt viktig m.h.t. å sikre en mest mulig effektiv utvikling og drift av IT- og kunnskapssenteret. Videre er organiseringen av stor betydning for å sikre staten reell og varig innflytelse i de policy-skapende organer i senteret samt å sikre statens investeringer.

ITFT:

I de avsluttende forhandlingene presenterte ITFT en organisasjonsstruktur som består av to selskaper; IT Fornebu AS og IT Fornebu Eiendom AS. Forholdet mellom IT Fornebu AS og IT Fornebu Eiendom AS er regulert i et eget avtaleverk.⁶⁾

IT Fornebu AS skal ha det overordnede ansvaret for forvaltning og utvikling av visjonen. I en tidlig fase skal inkubatoren drives av og utdanning og forskning koordineres gjennom IT Fornebu AS. Etter hvert som prosjektet utvikler seg skal det vurderes om det er mest hensiktsmessig å skille ut ulike deler av virksomheten i egne selskap. IT Fornebu AS sin virksomhet skal i hovedsak finansieres gjennom bidrag fra IT Fornebu Eiendom og KLP Eiendom AS (dersom dette selskapet utnytter opsjonen om kjøp av arealer innenfor IT- og kunnskapssenteret). Etter emisjonen som er forutsatt ved statens inntreden, er statens eierandel i IT Fornebu AS i Hovedavtalen bestemt til 33,4 pst.

IT Fornebu Eiendom AS skal erverve, utvikle og drive de faste eiendommer som inngår i IT- og kunnskapssenteret. Selskapet skal drives på kommersiell basis. IT Fornebu Eiendom AS' forpliktelse til å forvalte eiendomsmassen i samsvar med visjonen følger av allerede inngått avtale med IT Fornebu AS. Statens eierandel vil i en tidlig fase være om lag 35 pst. Det er forutsatt en emisjon i selskapet på 300 mill. kroner for 316 dekar i 2007, mens det for 605 dekar er forutsatt en emisjon på 1.15 milliarder kroner. Ved en slik kapitalutvidelse vil statens eierandel reduseres, dersom staten ikke samtidig skyter inn kapital.

NF:

NF har en organisasjonsstruktur som samler policy- og eiendomsutviklingen i ett selskap; Nettverk Fornebu AS. I Hovedavtalen med NF fremgår det at Staten går inn med sitt kapitalinnskudd i dette selskapet, hvis formål skal være å realisere prosjektets mål og funksjon. Staten vil med et kapitalinnskudd på 260 mill. kroner oppnå en eierandel på om lag 45 pst. i dette selskapet. Det forutsettes opprettet et råd bestående av representanter fra de etablerte bedrifter, brukerne av området, samt representanter fra FOU-miljøene på Fornebu. Rådet skal støtte og rådggi Nettverk Fornebu AS i arbeidet for å realisere visjon og målsetninger for IT- og kunnskapssenteret.

Drift Fornebu AS, et heleid datterselskap av Nettverk Fornebu AS, skal stå for den daglige drift av IT- og kunnskapssenteret.

NFs konsept består i tillegg av selskapet Inkubator Fornebu AS, hvis formål er å bistå leietakere og brukere i senteret under etablerings- og kommersialiseringsfasen. Statens innflytelse i dette selskapet vil bli ivaretatt indirekte

⁶⁾ Avtalen mellom IT Fornebu AS og IT Fornebu Eiendom AS kan sies opp i 2029.

gjennom Nettverk Fornebu AS, som skal inneha en andel på minst 10,1 pst. i selskapet. For øvrig forutsettes selskapet å være eid av de private investorer bak Nettverk Fornebu AS, samt at man inviterer andre investorer.

For å tilrettelegge utdannings- og forskningsvirksomheten skal selskapet FU Fornebu AS etableres. Statens innflytelse i dette selskapet vil bli ivaretatt indirekte gjennom at Nettverk Fornebu AS skal inneha en andel på 10,1 pst. i selskapet, samt at de eksisterende norske utdannings- og forskningsinstitusjoner skal eie minst 66,7 pst. av aksjene i selskapet. Regjeringen forutsetter at en liten andel av de 260 mill. kroner som er satt av til statlig kapitalinnskudd, skal inngå som aksjekapital i FU Fornebu AS. Selskapet vil også tillegges forvaltningen av 25 mill. kroner fra de private deltakere i Nettverk Fornebu AS for å styrke og finansiere forsknings- og utdanningsvirksomhet på Fornebu.

Vurdering:

For å sikre at målsetningene for IT- og kunnskapssenteret på Fornebu (jfr. kap. 3) blir ivaretatt, legger Regjeringen stor vekt på at staten skal ha varig kontroll i de policy-skapende organer i senteret.

Forholdet mellom IT Fornebu Eiendom AS og IT Fornebu AS (bl.a. med hensyn til kompetanse og arbeidsdeling) er regulert i en samarbeidsavtale mellom disse to selskapene. Ved uenighet mellom selskapene i vesentlige policy-spørsmål kan det oppstå situasjoner hvor det er eiendomsselskapet som vil ha den reelle og avgjørende myndighet. Videre vil staten, etter planlagt kapitalforhøyelse, ha vesentlig mindre innflytelse i eiendomsselskapet dersom ikke også staten bidrar ved kapitalforhøyelsen og opprettholder sin eierandel i selskapet.⁷⁾

Avtalen som regulerer forholdet mellom IT Fornebu Eiendom AS og IT Fornebu AS kan sies opp i 2029. En slik oppsigelse vil bety at statens innflytelse i IT- og kunnskapssenteret ytterligere svekkes, forutsatt at staten ikke har gått inn med betydelig mer kapital i IT Fornebu Eiendom AS.

Statens langsiktige styringsbehov er bedre ivaretatt i avtalen med NF. Gjennom den høye statlige aksjeandelen, som ikke vil bli utvannet, og gjennom vedtekter/aksjonæravtaler, er staten sikret betydelig og varig kontroll i utviklingen av IT- og kunnskapssenteret. Regjeringen mener også at en organisering slik NF har gått inn for, er mer oversiktlig og enklere å forholde seg til.

4.1.3 Økonomi

For å få et best mulig sammenligningsgrunnlag m.h.t. økonomi er det tatt utgangspunkt i et areal på 316 dekar og en arealutnyttelse i henhold til KDP 2 for både ITFT og NF (den angitte fordeling mellom bolig og næring er imidlertid forskjellig).

Når det gjelder kjøpekontraktene for statens arealer på Fornebu, er disse basert på takst. I avtalene ligger det imidlertid inne klausuler som regulerer kjøpesummen dersom utnyttelsen økes på eiendommene. Både ITFT og NF

⁷⁾ Hvis staten ønsker å opprettholde sin eierandel etter kapitalforhøyelsen i det tilfellet ITFT har ervervet arealer i størrelsesorden 605 dekar, vil staten måtte gå inn med et betydelig beløp i ny kapital.

har krevd 5 pst. avslag i kjøpesummen, begrunnet i at eiendommen skal benyttes til IT-formål. Begge interessentene har akseptert å bære sin andel av infrastrukturkostnadene tilsvarende det beløp som er lagt til grunn i taksten (eksklusiv kostnader til bane, beløper dette seg til 212 mill. kroner for et areal på 316 dekar).

ITFT:

ITFT forutsetter å investere totalt 2,6 milliarder kroner hvorav 1,6 milliarder kroner i bygg og anlegg. Byggekostnadene som er inklusiv merverdiavgift/investeringsavgift, men eksklusiv interne og eksterne infrastrukturkostnader, ligger på om lag 13 500 kr pr. m² for bolig- og næringslokaler. Leieinntektene ligger for boliger på ca. 1 500 kr pr. m², og ca. 1 400 kr pr. m² for næringslokaler. Driftskostnadene er på ca. 14 pst. av brutto omsetning før ledighet. Ledigheten (d.v.s. gjennomsnittlig ledighet på lokalene i senteret) er beregnet til 6 pst. på ferdigstilt bebyggelse. Det er forutsatt en inflasjon på 2,1 pst. pr. år, og at alle inntekter, kostnader og investeringer inflasjonsjusteres med denne satsen. Egenkapitalandelen er beregnet til minimum 32 pst. i perioden.

ITFT har beregnet en avkastning (nominelt etter skatt) på 7,57 pst., og har en beregnet nåverdi på -9,5 mill. kroner. For prosjektet på 605 dekar er det beregnet en avkastning på 6,89 pst. og nåverdi på -127 mill. kroner. Det betyr at prosjektet på 605 dekar er svakere økonomisk enn alternativet på 316 dekar.

Det foreligger ikke takst for arealene utover 316 dekar, men ITFT har lagt til grunn at kostnadene for å erverve tilleggsarealene opp til 605 dekar er relativt sett de samme som for de takserte 316 dekar.

KLP skal etablere et investeringsfond på 100 mill. kroner for investeringer i informasjons- og kommunikasjonsteknologisk relatert virksomhet generelt, d.v.s. at investeringene også kan foretas utenfor Fornebu.

For det tilfellet at eiendomsselskapets ambisjon om erverv av til sammen ca. 605 dekar oppnås (bebyggbart 505 dekar), er det forutsatt overført 180 mill. kroner over 10 år fra IT Fornebu Eiendom AS til IT Fornebu AS til visjonsutvikling. Hvis arealene blir mindre reduseres dette forholdsmessig. Ut fra interessentens fremlagte planer vil visjonsbidraget bli om lag 90 mill. kroner for 316 dekar. Ca. 60 pst. av beløpet skal brukes til generell visjonsrealisering i IT Fornebu A/S (administrasjons- og driftskostnader m.v.), ca. 20 pst. til subsidiering av inkubator og ca. 20 pst. til husleiesubsidiering. Gjennom samarbeidsavtalen mellom IT Fornebu A/S og IT Fornebu Eiendom A/S fremgår det at eiendomsselskapet skal betale ytterligere 40 mill. kroner til visjonsselskapet for ide- og prosjektutvikling, men bare dersom en oppnår et areal på om lag 605 dekar (505 dekar bebyggbart areal).

I avtalene med ITFT er det lagt til grunn en normal avkastning justert for risiko for eiendomsselskapet, mens det ikke er lagt opp til spesifiserte avkastningskrav for visjonsselskapet. Partene er enige om at det ikke skal utdeles utbytte fra visjonsselskapet de første ti år etter etableringen, mens aksjonærene i eiendomsselskapet avtaler nærmere en utbyttepolitikk for dette selskapet. ITFT tar sikte på en relativt snarlig børsnotering av eiendomsselskapet.

Det er lagt til grunn i avtalen med ITFT at statens bidrag på 260 mill. kroner i 2000, jfr. St.prp. nr. 1 (1999-2000) Nærings- og handelsdepartementet,

kap 946 post 90, skal fordeles som aksjekapital mellom visjons- og eiendoms-selskapet på en slik måte at staten sikres 1/3 eierandel i visjonsselskapet.

NF:

NF forutsetter en investering på 2,1 milliarder kroner hvorav 1,4 milliarder kroner til bygg og anlegg. Byggekostnadene ligger på om lag 9 500 kr pr. m² inklusiv merverdiavgift/investeringsavgift men eksklusiv interne og eksterne infrastrukturkostnader. Leieinntektene ligger for boliger på ca. 1 300 kr pr. m², og ca. 1 500 kr pr. m² for næringslokaler, mens driftskostnadene utgjør 4 pst. av brutto omsetning. Ledigheten er beregnet til 3 pst. på ferdigstilt bebyggelse. Det er forutsatt en inflasjon på 3 pst. pr. år, og inntektene vil inflasjonsjusteres først fra år 8 mens kostnader og investeringer inflasjonsjusteres fra år 1. Egenkapitalandelen er beregnet til minimum 27 pst. i perioden.

Prosjektet til NF er beregnet å gi en avkastning på 8,1 pst. Med samme avkastningskrav som ITFT gir dette en nåverdi på 38 mill. kroner. Trekkes eiernes direkte tilskudd inn, øker nåverdien i prosjektet til NF tilsvarende.

Selskapet vil subsidiere husleie for boliger og hybler for studenter og gjesteforelesere samt forskningsaktiviteter med 6 mill. kroner pr. år i 10 år, totalt 60 mill. kroner.

De private interessentene bak NF stiller finansiering av 3 forskerstillinger på professornivå til disposisjon, beregnet til 45 mill. kroner fordelt over 10 år. I tillegg stiller interessentene 25 mill. kroner til disposisjon for å styrke forskning og utdanning innen IT-sektoren på Fornebu, og vil over en periode på 10 år også investere til sammen 100 mill. kroner i prosjekter eller som egenkapital i avansert forskning og utvikling innenfor IKT-sektoren generelt, d.v.s. også utenfor Fornebu.

Når det gjelder avkastningskravet for NF, er det i avtaleutkastet brukt like lydende formuleringer som når det gjelder eiendomsselskapet i ITFT. Aksjonærene i NF vil avtale nærmere en utbyttepolitikk for selskapet, men det er enighet om at det i utbyggingsperioden ikke skal utbetales utbytte, med mindre begge parter er enige om noe annet.

Det er i den fremforhandlede avtalen med NF lagt til grunn at statens bidrag på 260 mill. kroner, jfr. St.prp. nr. 1 (1999-2000) Nærings- og handelsdepartementet, legges inn i Nettverk Fornebu AS. I tillegg er det forutsatt at staten skal eie 2/3 av FU Fornebu AS.

Vurdering:

Regjeringen vil peke på at økonomien er marginal i forhold til avkastningskravet, og risikoen og kompleksiteten er høy i begge konseptene. Med dagens rammebetingelser viser ingen av prosjektene tilfredsstillende lønnsomhet. Det er Regjeringens inntrykk at dette først og fremst avspeiler de eksterne rammebetingelsene, bl.a. den lave utnyttelsesgraden forutsatt i KDP 2 og høye infrastrukturkostnader. Uventede forhold og kostnadsoverskridelser kan raskt bringe avkastningen under et akseptabelt nivå. Imidlertid vil for eksempel større utnyttelsesgrad enn forutsatt i KDP 2, kunne gi bedre økonomi for begge konseptene.

Legges dagens kjente premisser til grunn, kan avtalene med ITFT og NF ikke entydig skilles på økonomi. ITFT har noe dårligere nåverdi, men synes å

ha noe mer konservative kostnadsforutsetninger enn NF bl.a. med hensyn til ledighet og byggekostnader. NF har imidlertid et mer konservativt anslag når det gjelder inflasjon.

Tabell 4.1: Under vises en sammenstilling av noen nøkkeltall for interessentene.

Nøkkeltall	ITFT	NF
Investeringer i bygg og anlegg	Kr 1,6 milliarder	Kr 1,4 milliarder
Investeringer totalt	Kr 2,6 milliarder	Kr 2,1 milliarder
Byggekost bolig- og næringslokale	Kr 13 500 m ²	Kr 9 500 m ²
<i>Leieinntekter boliger</i>	Kr 1 500 m ²	Kr 1 300 m ²
Leieinntekter næringslokaler	Kr 1 400 m ²	Kr 1 500 m ²
Driftskostnader	14 pst.	4 pst.
Ledighet for lokalene i senteret	6 pst.	3 pst.
Inflasjon pr. år ¹	2,1 pst.	3 pst.
Nåverdi (316 dekar)	Kr -9,5 mill.	Kr 38 mill.
Nåverdi (605 dekar)	Kr -127 mill.	
Direktebidrag til FoU-virksomhet ²		Kr 70 mill.
Fond/investeringer ³	Kr 100 mill.	Kr 100 mill.

1 For NF inflasjonsjusteres inntektene først fra år 8.

2 Direkte kontantbidrag fra de private interessentene som står bak NF. Det er medregnet 45 mill. kroner til finansiering av forskerstillinger og 25 mill. kroner til FoU-virksomhet på Fornebu.

3 For ITFT er KLPs investeringsfond medregnet, mens for NF er det medregnet 100 mill. kroner til IKT-rettet forskning og utvikling.

Risikoen i begge konseptene anses som relativt høy m.h.t. sikkerheten for de statlige investeringene. NFs konsept vurderes imidlertid som noe mindre risikofylt enn konseptet til ITFT, da NFs konsept innebærer et lavere økonomisk bidrag fra statens side. NF forutsetter dessuten ikke som ITFT en emisjon, og at staten da eventuelt skal inn med ytterligere aksjekapital. I tillegg vil selskapene bak NF bidra med et større økonomisk tilskudd i FoU-virksomheten på Fornebu.

Regjeringen vil påpeke at det i tillegg knytter seg en vesentlig økonomisk usikkerhet til ITFTs ambisjon om å erverve 605 dekar. Usikkerheten ligger i prisen som må betales for de om lag 290 dekarene utover 316 dekar. For det første er det ikke gitt, slik ITFT har forutsatt i sine beregninger, at taksten for de 290 dekarene er relativt sett den samme som for de 316 dekarene. For det andre er det ikke gitt at eieren av de 290 dekarene (Oslo kommune) vil selge til takst, selv om taksten for de 290 dekarene blir relativt sett den samme som for de 316 dekarene. Dette indikerer at prisen for de 290 dekarene kan bli betydelig høyere enn hva ITFT har forutsatt, noe som igjen vil bety en ytterligere svekkelse av økonomien i ITFTs konsept på 605 dekar.

NFs prosjekt synes å være bedre enn ITFT med hensyn til lønnsomhet dersom interessentenes egne forutsetninger om investeringer og leieinntektsnivå legges til grunn. Inkluderer en i tillegg tilskuddene til professorater og generelt tilskudd, øker lønnsomheten i NFs prosjekt ytterligere.

4.1.4 Næringsutvikling

Begge interessentene ser det som en sentral oppgave å tilrettelegge for fremtidsrettet næringsutvikling gjennom bedriftsetableringer, forskning, utdanning og inkubatorvirksomhet. Sammen med gode avtaler om regionalt, nasjonalt og internasjonalt samspill skal dette medvirke til at Fornebu blir et senter for næringsutvikling, og et attraktivt etableringssted for kunnskapsbedrifter. Både ITFT og NF har vist fleksibilitet både når det gjelder omfang og type næringsetableringer. Begge interessentene legger opp til en «portnerfunksjon» for å medvirke til en hensiktsmessig sammensetning av bedrifter i senteret.

ITFT:

ITFT vil særlig fokusere på nye forretningsområder som følge av IT-revolusjonen. Et mål er å gjøre Norge ledende i Europa innen utvikling, bruk og salg av elektroniske læringsprodukter og tjenester. ITFT vil legge til rette for kunnskapsbasert næringsutvikling bl.a. ved å skape et internasjonalt miljø.

ITFT har etablert kontakter med flere selskaper, hovedsakelig med selskaper med IT-rettet virksomhet. ITFT har bl.a. utviklet et samarbeidet med store internasjonale brukergrupper innen nettbasert læring, og det er inngått flere intensjonsavtaler.

NF:

En internasjonal orientering står også sentralt i NFs satsing, som fokuserer spesielt på utvikling av satsingsområdet «elektronisk distribusjon». NF refererer til nasjonale og internasjonale kontakter innenfor elektronisk forretningsdrift, behandling av store datamengder og elektronisk basert kompetanseformidling med sikte på nyetableringer på Fornebu. NF har en noe mer blandet profil i næringslivskontaktene enn ITFT.

Vurdering:

Regjeringens vurdering er at begge interessentene har vektlagt næringsutvikling med nasjonal og internasjonal innretning, og å koble næringsliv til forsknings- og utdanningsvirksomhet. Både ITFT og NF har knyttet en rekke nasjonale og internasjonale kontakter som kan være aktuelle for å etablere hele eller deler av sin virksomhet på Fornebu. Interessentene har foreløpig bare lite forpliktende intensjonsavtaler med næringslivsinteresser, men ITFT anses å ha kommet noe lenger enn NF i dette arbeidet.

4.1.5 Forskning og utdanning

Begge interessentene har understreket betydningen av at utdannings- og forskningsaktivitet etableres som en integrert del av et helhetlig IT- og kunnskapssenter på Fornebu. Begge interessentene har også, i tråd med de føringer som Regjering og Storting har gitt, forutsatt at slik etablering skjer i regi av allerede etablerte institusjoner og innenfor rammene av universitets- og høgskoleloven.

ITFT:

ITFT har videreført visjonen til Fornebu Technoport innenfor utdanning og forskning som var fokusert på elektronisk læring. Innenfor konseptet til ITFT har en også understreket etableringen av selskapet IT Fornebu Multimedia Læring AS som er, og som skal videreutvikles som en aktør innenfor etter- og videreutdanning.

I forslaget til hovedavtale mellom staten og ITFT skal IT Fornebu AS koordinere de selvstendige aktører innenfor forskning og utdanning på de punkter der dette berører IT- og kunnskapssenteret. Til hjelp i dette arbeid vil en opprette et vitenskapelig råd som skal være innstillende myndighet ovenfor styret i IT Fornebu AS når det gjelder faglige spørsmål knyttet til utdanning og forskning. IT Fornebu AS skal også stimulere til kontakt mellom utdannings- og forskningsinstitusjoner og næringsliv og bl.a. bidra til formidling og eventuell avtaleregulering av studentoppgaver i næringslivet.

IT Fornebu AS vil benytte noen av visjonsmidlene til å subsidiere husleie for utdannings- og forskningsaktivitet. Omfanget av subsidiene vil imidlertid avhenge av den totale størrelsen på IT- og kunnskapssenteret (totalt ca. 36 mill. kroner over 10 år ved 605 dekar, ca. 18 mill. kroner over 10 år ved 316 dekar).

NF:

NF har etablert selskapet FU Fornebu AS, som skal legge til rette for at de etablerte utdannings- og forskningsinstitusjonene skal kunne legge deler av sin virksomhet til Fornebu og bidra til samspill mellom utdanning, forskning og næringsvirksomhet. I tilknytning til FU Fornebu AS vil det også bli opprettet et råd som skal støtte opp om selskapets arbeid bl.a. gjennom koordinering og rådgivning.

Interessentene bak NF har et felles satsingsområde innenfor området Elektronisk distribusjon. Elektronisk distribusjon vil også bli viktig innenfor den forskningsaktiviteten som NF ser for seg etableres på Fornebu. Interessentene bak NF vil etablere et Institutt for Elektronisk Distribusjon som vil koordineres med øvrig utdannings- og forskningsvirksomhet. Interessentene bak NF vil også finansiere tre forskerstillinger på professornivå ved instituttet (beregnet til totalt 45 mill. kroner over 10 år).

I forslag til hovedavtale mellom NF og staten, har NF forpliktet seg til å subsidiere leie av utdannings- og forskningsarealer (totalt 60 mill. kroner over 10 år). Videre skal interessentene bak NF stille til disposisjon 25 mill. kroner som skal styrke og bidra til finansiering av utdannings- og forskningsaktivitet på Fornebu. Disse midlene skal forvaltes av FU Fornebu AS. Endelig har de private interessentene bak NF forpliktet seg til å investere 100 mill. kroner i avansert forskning og utvikling innenfor IKT-sektoren. Det er ikke forutsatt at slike investeringer kun er begrenset til å gjelde aktivitet på Fornebu.

Vurdering:

Begge avtaler legger til grunn at det skal avsettes midler til subsidiering av utdannings- og forskningsarealer, men NF legger inn større subsidier enn ITFT.

Når det gjelder de private interessentenes direkte bidrag til utdanning og forskning, skiller de to konseptene seg. I forslag til hovedavtale mellom NF og staten fastslås det at de private interessentene bak NF (altså ikke fellesselskapet der staten deltar) vil bidra med midler til en konkret forskningssatsing på Fornebu (Institutt for elektronisk distribusjon), et særskilt engangsbeløp til å styrke utdannings- og forskningsaktivitet på Fornebu og til investeringer i forsknings- og utviklingsarbeid innenfor IKT.

Dersom en isolert sett ser på de bidrag til utdanning og forskning som er nedfelt i avtaleverket, som enten skal gjennomføres i regi av det selskapet der staten inngår, eller som de private interessentene går direkte inn med, konkluderer Regjeringen med at NF er den sterkeste interessenten.

Når det gjelder de ulike organisasjonsløsninger som ITFT og NF har foreslått, er det vanskelig å avgjøre hvilken av disse som vil kunne være den beste for utdannings- og forskningsaktiviteten. I den løsning som NF har valgt, vil selskapet FU Fornebu AS ha en støtte- og tilretteleggerrolle m.h.t. utdannings- og forskningsaktivitet. Når det gjelder ITFT vil det være nødvendig med ytterligere presiseringer slik at ikke oppgaver som universiteter og høyskoler er pålagt å ivareta (for eksempel samarbeidsavtaler med næringslivet om studentoppgaver), overføres til et selskap der institusjonene ikke har full kontroll. Regjeringen vil også presisere den faglige autonomi som universiteter og høyskoler har knyttet til utdanning og forskning.

4.1.6 Inkubator

Begge interessentene legger opp til en satsning på inkubatorvirksomhet og kommersialisering. De legger vekt på at gründere skal få tilgang til fysiske rammebetingelser, risikovillig kapital og faglig veiledning som gjør inkubatoren attraktiv.

ITFT:

Inkubatorvirksomheten er fokusert på nettverk og kontakt mellom miljøene og på tilgang på risikovillig kapital og senterets generelle attraktivitet. ITFT har gått bort fra sin opprinnelige modell med et eget selskap for drift av inkubatoren. Denne aktiviteten skal i første omgang legges under IT Fornebu AS. ITFT vektlegger i denne forbindelse fordelene ved at inkubatoren etableres i et stort miljø og behovet for statlig deltakelse i inkubatorvirksomhet over hele landet som en del av satsingen på Fornebu. Forholdet til Forskningsparken AS er en viktig del av konseptet til ITFT. KLP vil etablere et investeringsfond på 100 mill. kroner som skal investere i IKT-relatert virksomhet, ikke bare på Fornebu, men i hele landet.

NF:

Gjennom selskapet Inkubator Fornebu AS vil en legge vekt på å bringe gode ideer over i kommersialisering og næringsutvikling. Selskapets aktivitet vil ikke bare være konsentrert om utviklingen på Fornebu. Gjennom det nettverket som de private aktørene bak NF har, skal selskapet også bidra til kommersialisering over hele landet. NF vektlegger at inkubatorselskapet skal operere som et konsulentselskap med nødvendige ekspertise for å gi støtte til monito-

rering og oppfølging. NF forutsetter at egeninnsats i inkubatorvirksomheten først og fremst vil være knyttet til egenkapital til dannelsen av Inkubator Fornebu AS, et kompetent støtteapparat og opprettelse av Institutt for Elektronisk Distribusjon. NF drøfter bl.a. mulighetene for et nærmere samarbeid med Høyteknologisenteret i Bergen (HIB) og et samspill med en internasjonal forskningspark. NF har kontakter mot norske venture-miljøer og selskaper som driver støttetjenester og veiledning til selskaper i en tidlig utviklingsfase.

Vurdering:

Regjeringen mener begge interessenter legger til rette for inkubatorvirksomhet. Her er Forskningsparken AS en viktig ressurs i ITFT, både med hensyn til erfaring og nettverk. Det er imidlertid ingen grunn til å tvile på at NF kan sikre seg relevant kompetanse. Regjeringen ser ikke å kunne skille interessentene på dette punktet.

4.1.7 Senterets regionale dimensjon

Gjennom forhandlingene har begge partene utdypet og konkretisert sine ambisjoner for utvikling av et nasjonalt samarbeid og tiltak for å stimulere og utvikle miljøer andre steder i landet. Begge parter ønsker å starte formidling av fjernundervisning og å knytte seg opp til miljøer i distriktene.

ITFT:

ITFT samarbeider med nasjonale brukergrupper om nettbasert læring. De har tegnet enkelte intensjonsavtaler, og har startet opp et prosjekt «Multi media læring» som er rettet mot distriktene.

ITFT legger til grunn at Fornebu skal være del av et nettverk, både nasjonalt og internasjonalt. ITFT vil fremme spillet mellom institusjoner regionalt (Network of Excellence) og kan gjennom Forskningsparken AS vise til et eksisterende nettverk, nasjonalt og internasjonalt. I et regionalt perspektiv har de satset på etter- og videreutdanningen gjennom selskapet IT Fornebu Multimedia Læring AS. Nettverket for videre- og etterutdanning som skapes nasjonalt, skal brukes til å synliggjøre og oppfylle regionale behov. Forskningsparken AS' kompetanse fremheves både når det gjelder drift av inkubator, og når det gjelder kontaktnett nasjonalt og internasjonalt.

NF:

Aktørene bak NF ønsker å drive nettbasert undervisning, bl.a. rettet mot egne virksomheter i distriktene. De har også planer om å utvikle systemer for avansert elektronisk forretningsdrift og behandling av store datamengder.

Den regionale dimensjonen vil i NFs konsept bl.a. ivaretas gjennom fjernundervisning der eksisterende forsknings- og utdanningsinstitusjoner skal stå for det faglige innholdet, mens kommersielle og/eller offentlige aktører inviteres til å stå for formidlingen. Det skal videre legges til rette for forskningssamarbeid mellom universiteter, høyskoler og forskningsinstitusjoner, samt regionale forsknings- og kunnskapspark. De fremholder samtidig at et kunnskapsmiljø av internasjonal karakter imidlertid ikke kan tenkes uten en

kobling mot norske utdannings- og forskningsinstitusjoner som allerede har en stor internasjonal kontaktflate.

Vurdering:

I løpet av forhandlingene har interessentenes konsepter blitt noe mer konkrete om det regionale aspektet, men det er vanskelig å danne seg et klart bilde av, og å rangere interessentenes planer for, senterets kobling til miljøer i distriktene. Det er derfor nødvendig at interessenten som velges utvikler senterets regionale dimensjon ytterligere, slik at en oppnår målsetningen om sterke koblinger som også er til gagn for FoU-miljøer og bedrifter andre steder i landet. Dette fordrer at staten har en aktiv og tett oppfølging av den videre utviklingen.

4.2 Regjeringens anbefaling av interessent

Regjeringen mener konseptene til både ITFT og NF har en marginal økonomi med relativt stor risiko, gitt de forutsetninger som er lagt til grunn. Med dagens rammebetingelser viser ingen av prosjektene tilfredsstillende lønnsomhet. Regjeringen anser at avtalene med NF og ITFT ikke entydig kan skilles på økonomi. Videre har ingen av interessentene i særlig grad maktet å konkretisere hva det reelle innholdet i IT- og kunnskapssenteret vil bli.

Det er Regjeringens inntrykk at den marginale økonomien i begge konseptene først og fremst avspeiler de eksterne rammebetingelsene, bl.a. den lave utnyttelsesgraden forutsatt i KDP 2 og høye infrastrukturkostnader. Rammebetingelsene kan tenkes å bli endret i positiv retning, og eksempelvis større utnyttelsesgrad enn forutsatt i KDP 2 vil gi bedre økonomi for begge konseptene.

Etter en samlet vurdering med alle faktorer trukket inn, men med vesentlig vekt på momenter som egnet organisering, innflytelse, økonomi for prosjektet og risiko, anbefaler Regjeringen at staten velger NF som samarbeidspartner i etableringen av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu. Til grunn for en avtale med NF bør det ligge at IT- og kunnskapssenteret skal omfatte om lag 316 dekar, med andre ord er det Hovedavtale og Kjøpsavtale alternativ 2 med NF som anbefales.

Regjeringen legger hovedvekt på at i avtalen med NF vil staten bedre kunne ivareta viktige nasjonale og samfunnsmessige interesser ved at staten sikres varig kontroll i de policy-skapende organer i senteret. Det er kun i avtalen med NF staten sikres en slik varig kontroll. Avtalen med NF fordrer lavere økonomiske bidrag fra staten side og det foreligger redusert risiko p.g.a. mindre omfang. Regjeringen anser at den økonomiske usikkerheten og risikoen som ligger i ITFTs ambisjon om et IT- og kunnskapssenter på 605 dekar, som betydelig. NF er i tillegg den sterkeste interessenten når det gjelder bidrag til utdanning og forskning. Interessentene bak NF legger til grunn en betydelig og langsiktig egeninnsats knyttet til forskning i IT- og kunnskapssenteret på Fornebu (Institutt for elektronisk læring), og til investeringer i forskning innenfor IKT som kan knyttes opp til aktivitet over hele landet

Det legges til grunn at statens totale bidrag til aksjekapitalen i IT-senteret skal være 260 mill kroner, slik at statlig aksjekapital til FU Fornebu AS finansieres ved å redusere statens andel av aksjekapitalen i Nettverk Fornebu AS.

5 Økonomiske og administrative konsekvenser

5.1 Statlig kapitalinnskudd

Regjeringen anser det som svært viktig at statens innskuddskapital skal sikre staten varig kontroll i policy-skapende organer ved IT- og kunnskapssenteret. Regjeringen foreslo en bevilging på 260 mill. kroner til innskudd i det/de felles selskap med private, jfr. St.prp. nr. 1 (1999-2000) Nærings- og handelsdepartementet kap. 946, post 90.

I avtalen med ITFT er det formulert en intensjon om oppkapitalisering av selskapet i 2001, og at staten skal delta i denne, forutsatt at dette er nødvendig for selskapet. Det er tatt forbehold om Stortingets godkjenning av en slik emisjon og av nødvendige bevilgningsvedtak. Når det gjelder avtalen med NF, er det ikke lagt opp til ytterligere emisjoner med statlig deltakelse, utover emisjonen som vil skje i 2000.

5.2 Erverv og salg av arealer

Det er i avtalene med interessentene lagt til grunn at det/de felles selskap skal erverve det område som staten forutsettes å ha kontroll over. Dette omfatter totalt 316 dekar og utgjøres av statens eget areal, Koksa hvor SAS har rettigheter og Oslo kommunes areal ved Terminalbygningen.

Innløsning av SAS' rettigheter i Koksa er regulert i egen avtale og vil skje etter takst. Med taksten for området lagt til grunn, må staten betale 150 mill. kroner for å innløse SAS' rettigheter.

Staten har forhandlet med Oslo kommune og har kommet frem til en avtale som regulerer statens overtakelse av ca. 62 dekar ved Terminalbygget. Prisen i avtalen er 96 mill. kroner. Det er ca. 3,5 mill. kroner over takstverdien på 92,5 mill. kroner, noe som bl.a. skyldes at det er lagt til grunn en annen tomteutnyttelse for boligarealene enn det som ligger til grunn for taksten. Avtalen er administrativt behandlet, og det gjenstår politisk behandling i Regjeringen og i Oslo kommune.

Det vises til St.prp. nr. 1(1999-2000) Arbeids- og administrasjonsdepartementet der det under kap. 5446, post 40 er foreslått inntektsført 710,2 mill. kroner fra salg av eiendommer på Fornebu, hvor av 668,2 mill. kroner er takstverdien for områdene for det planlagte IT-senteret. Både ITFT og NF har krevd 5 pst. avslag i taksten p.g.a. at eiendommene skal brukes til IT-formål. Dette innebærer en reduksjon i kjøpesummen på 33,4 mill. kroner i forhold til takstverdien som St.prp. nr. 1 (1999-2000) er basert på. Videre viser den avtalen som staten og Oslo kommune har forhandlet seg frem til vedrørende overtakelse av Oslo kommunes arealer å ligge 3,5 mill. kroner over den bevilgning som er foreslått under kap. 1582, post 35 på statsbudsjettet for 2000. I avtalene med interessentene er det lagt inn som en forutsetning at staten skal selge videre arealene som kjøpes/innløses fra Oslo kommune og SAS til samme pris som de kjøpes/innløses for. Dersom Regjeringen godkjenner den fremfor-

handlede avtalen med Oslo kommune, vil i så fall utgiftsbevilgningen under kap. 1582, post 35 måtte økes med 3,5 mill. kroner og tilsvarende inntektsbevilgning, jfr. kap. 5446, post 40, økes tilsvarende.

I Kjøpsavtalene er det lagt inn klausuler som regulerer kjøpesummen dersom utnyttelsen endres på eiendommene i forhold til taksten. NF har akseptert regulering av kjøpesummen for endringer i utnyttelsen som kommer innen 3 år, mens ITFT aksepterer en regulering innenfor 6 år. ITFT forutsetter imidlertid at staten direkte kun får godtgjort 50 pst. av økningen, mens resten tilfaller selskapet, hvor staten er medeier. NF legger til grunn at staten ved en endring i utnyttelsen får utbetalt hele verdiøkningen.

Begge interessentene har krevd 5 pst. avslag i kjøpesummen begrunnet i at eiendommene skal benyttes til IT-formål. Interessentene henviser i denne sammenheng til vurderingen i taksten av den prisdempende effekten en slik klausul vil ha. Takstutvalget har vurdert verdireduksjonen å være beskjeden, skjønnsmessig anslått til ca. 5 pst. Regjeringen vil understreke at det knytter seg usikkerhet til om IT-bindingene på eiendommene som skal inngå i IT- og kunnskapssenteret vil ha en prisdempende effekt og således gi adgang til en prisreduksjon på 5 pst. Det gjelder ikke minst for av eiendommene som skal benyttes til boligformål.

EØS-avtalen har bestemmelser om forbud mot ulovlig statsstøtte. Regjeringen mener det er et spørsmål om avtalenes prisavslag på 5 pst. for eiendommene på Fornebu, vil kunne være ulovlig statsstøtte i henhold til EØS-regelverket, og er derfor i tvil om det statlige eiendomssalget på Fornebu vil kunne utløse notifikasjonsplikt.

Arbeids- og administrasjonsdepartementet vil komme tilbake til Stortinget med eventuelle forslag til bevilgningsendringer i statsbudsjettet for 2000 når avtalene med den aktuelle interessent er undertegnet.

5.3 Infrastrukturkostnader

Bærum kommune har forutsatt at grunneierne dekker utgifter til infrastruktur. På grunnlag av kjente planforutsetninger fra Bærum kommune vil programmet for teknisk infrastruktur og opparbeidelse av grøntanlegg beløpe seg til ca. 1,6 milliarder kroner. I denne beregningen inngår ikke kostnader til bane/kollektivtransport. Staten og Oslo kommune skal dekke kostnadene til infrastruktur etter fastlagt fordelingsnøkkel, basert på partenes arealer og mulige utnyttelse. Utgiftene til infrastruktur er forutsatt dekket inn i prisen ved salg av eiendommer.

Begge interessentene har akseptert at det/de planlagte selskap bærer sin forholdsmessige andel av infrastrukturkostnadene tilsvarende det beløp som er lagt til grunn i taksten (212 mill. kroner for 316 dekar). Videre har begge interessentene godtatt å dekke en forholdsmessig del av kostnadene forbundet med utbygging av kollektivbetjening på Fornebu. For hele Fornebu er grunneiernes bidrag til banebetjening satt til 200 mill. kroner, hvorav området til IT- og kunnskapssenteret (316 dekar) utgjør en forholdsmessig andel på 27 mill. kroner. I avtalen med ITFT er ansvaret for banekostnader begrenset til en andel på 27 mill. kroner, mens NF ikke tar forbehold om dette.

I begge avtaleutkastene er det lagt inn en klausul som gir rett til reforhandling av dette punktet for det tilfellet at infrastrukturkostnadene (herunder kostnad til bane) vesentlig avviker fra forutsetningene i taksten. Fører slike reforhandlinger ikke frem, vil Staten måtte bære kostnadene til infrastruktur og kollektivtransport som overstiger anslagene i taksten. Videre vil staten indirekte, gjennom sitt eierskap i IT- og kunnskapssenteret, også være med å finansiere selskapets kostnader til infrastruktur og etablering av kollektivtransport.

5.4 Statens engasjement i forskning og utdanning

Regjeringen foreslo i St.prp. nr. 1 (1999-2000) en bevilgning i år 2000 på 45 mill. kroner til etablering av et senter for fremragende forskning (Center of Excellence) på Fornebu. Hovedfokus for et slikt senter vil være store programsystem («software engineering») og kommunikasjonsteknologi. Midlene var forslått bevilget med 30 mill. kroner på Kirke-, utdannings- og forskningsdepartementets budsjett, 10 mill. kroner på Nærings- og handelsdepartementets budsjett og 5 mill. kroner på Samferdselsdepartementets budsjett.

Regjeringen foreslo videre en bevilgning på 15 mill. kroner over Kirke-, utdannings- og forskningsdepartementets budsjett til etablering av «Bedriftsuniversitet» på Fornebu. Bedriftsuniversitetet, som er et samarbeidsprosjekt mellom Universitetet i Oslo, Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet og SINTEF, vil tilby bedriftsrettet etter- og videreutdanning, bl.a. ved bruk av ny teknologi. Bedriftsuniversitetet er forutsatt å være selvfinansiert etter noen tid, men vil kreve bevilgninger i en oppstartingsperiode.

I budsjettavtalen mellom Regjeringspartiene og Arbeiderpartiet er det enighet om å terminforskyve etableringen av senteret for fremragende forskning og «Bedriftsuniversitetet». Bevilgningen til forsknings- og utdanningsaktivitet på Fornebu er derfor foreslått redusert med 30 mill. kroner i forhold til forslaget i St.prp. nr. 1 (1999-2000), jfr. endringer på kap. 281 på Kirke-, utdannings- og forskningsdepartementets budsjett.

5.5 Ansvar for eventuell forurensning

Staten har påtatt seg hovedansvar for opprydding av eventuell forurensning på området. Statens utgifter er anslått til ca. 80 mill. kroner.

Kjøper vil selv være ansvarlig for fjerning av ubetydelige eller små forekomster av forurensning som kjøper enkelt vil kunne besørge fjernet i forbindelse med og som ledd i utbyggingen av tomten.

Staten skal ikke forhindres i eventuelt å gjøre tredjemanns ansvar for forurensning gjeldende.

5.6 Administrative konsekvenser

Statens eierinteresser i IT- og kunnskapssenteret planlegges ivaretatt av Nærings- og handelsdepartementet for det/de selskap som forvalter eiendoms- og visjonsutviklingen.

Det er fastlagt i begge konseptene at det skal etableres en inkubator. I ITFTs konsept er det lagt til grunn at inkubatordriften legges til visjonsselskapet IT Fornebu AS, men det er i Hovedavtalen med ITFT åpnet for at organiseringen av inkubatoren skal avklares nærmere. I avtalen med NF er det forutsatt at inkubatoren drives som eget selskap; Inkubator Fornebu AS. I både NFs og ITFTs konsept vil SIVA og SND være naturlige samarbeidspartnere, uten at det foreløpig er tatt avgjørende stilling til spørsmål om hvordan staten skal medvirke i inkubatoren.

Statsbygg har forvaltningsansvaret for statens eiendommer på Fornebu, og etaten vil følge opp Kjøpekontraktene med selskapet og påse at statens interesser blir ivaretatt.

5.7 Gjenstående arbeid og implementering av avtalen

Etter at Stortinget har behandlet Regjeringens fremlegg om hvilken interessent staten skal samarbeide med om etablering av IT- og kunnskapssenteret på Fornebu, gjenstår noen juridiske, økonomiske og fremdriftsmessige avklaringer mellom partene som forberedelse til implementering av avtalen. Det er forutsatt i avtalene med interessentene at arbeidet med realiseringen av senteret skal starte raskt etter Stortingets godkjenning. Innen 8 uker etter Stortingets godkjenning skal selskapene være kapitalisert, styre være valgt og eiendommene overdratt.

Arbeids- og administrasjonsdepartementet

t i l r å r :

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om at staten ved Arbeids- og administrasjonsdepartementet ved Statsbygg inngår avtaler med Nettverk Fornebu AS om etablering av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu.

Vi HARALD, Norges Konge,

s t a d f e s t e r:

Stortinget blir bedt om å samtykke i at staten ved Arbeids- og administrasjonsdepartementet ved Statsbygg inngår avtaler med Nettverk Fornebu AS om etablering av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu i samsvar med et framlagt forslag.

Tilråding fra Arbeids- og administrasjonsdepartementet ligger ved.

Forslag til vedtak:

Stortinget samtykker i at staten ved Arbeids- og administrasjonsdepartementet ved Statsbygg inngår avtaler med Nettverk Fornebu AS om etablering av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu.

Avtalene som skal inngås er Hovedavtale mellom staten ved Arbeids- og administrasjonsdepartementet ved Statsbygg og Nettverk Fornebu AS (alternativ 2) og Kjøpsavtale mellom staten ved Arbeids- og administrasjonsdepartementet og Nettverk Fornebu AS (alternativ 2).

Det legges til grunn at statens totale bidrag til aksjekapital i IT- og kunnskapssenteret skal være 260 mill. kroner, slik at statlig aksjekapital til FU Fornebu AS finansieres ved å redusere statens aksjekapital i Nettverk Fornebu AS.

Vedlegg 1**Hovedavtale mellom staten og IT Fornebu
Technoport (ITFT) ⁸⁾****1.1 Parter, bakgrunn og visjon**

1.1.1 Parter og tilknyttede rettssubjekter**1.1.1.1 Partene**

Parter (heretter «Partene») i denne avtale er:

Staten v/Arbeids- og administrasjonsdepartementet v/Statsbygg:

som eier og hjemmelshaver til arealer på Fornebu, og som ansvarlig for å gjennomføre Stortingets vedtak om etablering av et IT-, kunnskaps- og innovasjonssenter på Fornebu. Hvor partsbetegnelsen «Staten» er brukt under de enkelte bestemmelser i avtalen, tilligger det Regjeringen til enhver tid å avgjøre hvilken statsinstitusjon som har partskompetanse etter vedkommende bestemmelse.

IT Fornebu AS og IT Fornebu Eiendom AS:

som i samarbeid med KLP Eiendom AS og Forskningsparken AS har presentert en plan til Staten om etablering av et IT-, kunnskaps- og innovasjonssenter på Fornebu.

KLP Eiendom AS, Forskningsparken AS:

som private investorer i samarbeid med IT Fornebu AS og IT Fornebu Eiendom AS har inngitt tilbud til Staten om å bli valgt til dennes samarbeidspartner i forbindelse med etablering av et IT-, kunnskaps- og innovasjonssenter på Fornebu.

Hver av Partene, som alle har undertegnet denne avtale, erklærer seg med dette bundet av avtalen, så langt det følger av bestemmelsene nedenfor. Der en eller flere av Partene er særskilt angitt, binder den aktuelle avtalebestemmelse bare vedkommende Part(er).

1.1.1.2 Tilknyttede rettssubjekter

Avtalen tiltres av aksjonærene i henholdsvis IT Fornebu AS og IT Fornebu Eiendom AS (heretter omtalt som «Tilknyttede Rettssubjekter»), i den forstand at disse aksjonærer ved sin påtegning på avtalen erklærer at vedkommende aksjonær (i) vil tilføre henholdsvis IT Fornebu AS og IT Fornebu Eiendom AS den kapital som er angitt i punktene 3.1, 4.2.2, 4.3, 5.2.2 og 5.3, og (ii) ved stemmegivning i disse selskapers generalforsamling og øvrig forvaltning av sine eierinteresser i IT Fornebu AS og IT Fornebu Eiendom AS følge opp nærværende hovedavtale med vedlegg.

⁸⁾ Avtalen er basert på elektronisk versjon av papirdokumenter.

Avtalen tiltres videre av KLP Forsikring for så vidt gjelder punktene 2.5 og 9, slik at KLP Forsikring forplikter seg til å etablere det fond som er omtalt i disse punktene.

1.1.2 IT Fornebu Technoport

IT Fornebu AS, IT Fornebu Eiendom AS, KLP Forsikring, KLP Eiendom AS og Forskningsparken AS har i en samarbeidsavtale datert 17. august 1999 inngått et samarbeid under prosjektbetegnelsen «IT Fornebu Technoport». Disse parter er enige om sammen med Staten å inngå samarbeidet beskrevet i denne avtalen på de vilkår som er angitt for å realisere formålet angitt i punkt 1.3 nedenfor.

1.1.3 Avtalens formål - Visjonen

1.1.3.1 IT-, kunnskaps- og innovasjonssenteret

Stortinget har vedtatt at det på Fornebu skal etableres et IT-, kunnskaps- og innovasjonssenter (heretter «IT-, kunnskaps- og innovasjonssenteret») av internasjonal betydning, som skal bidra til ny næringsvirksomhet og nye utdanningsfunksjoner i et samspill mellom forskning, utdanning og næring. Senteret skal fungere i et nettverk som sikrer en størst mulig informasjons- og kompetanseflyt mellom de internasjonale, nasjonale og lokale miljøene.

Bærum kommune har lagt til grunn at etterbruken av Fornebu skal gi gode bomiljøer, attraktive og opplevelsesrike friluftsområder og et bærekraftig næringsliv. Dette stiller krav til fagmiljø og bomiljø, til rammevilkår og levevilkår. For å realisere disse målene må det området som avsettes gi rom for en kritisk masse av de aktivitetene som IT-, kunnskaps- og innovasjonssenteret skal omfatte.

Partene har ikke til intensjon at IT-, Kunnskaps- og innovasjonssenteret skal opprette nye utdannings- og/eller forskningsinstitusjoner.

1.1.3.2 Visjonen

Formålet med avtalen er å realisere følgende Visjon (heretter «Visjonen»):

I et samspill mellom forskning, utdanning og næringsliv, på lang sikt å skape mangfold i et fremtidsrettet kunnskapsmiljø og derigjennom øke den nasjonale nyskaping og kunnskapsbaserte næringsutvikling.

1.1.3.3 Målet - Realisering av Visjonen - IT-, kunnskaps- og innovasjonssenteret

For å oppfylle dette formålet, har Partene satt seg følgende Mål (heretter «Målet»):

1. Skape et internasjonalt attraktivt miljø for kunnskapsbasert næringsutvikling og innovasjon innen IT- og kunnskapsrelatert virksomhet, også ved bruk av inkubasjonsvirksomhet.
2. Etablere et samspill mellom forskning og privat venturekapital, og legge til rette for de som knytter deler av sin virksomhet til senteret.
3. Legge til rette for at senteret blir en hovednode i et nasjonalt nettverk for etter- og videreutdanning, og for at Norge blir et ledende land i Europa

innen forskning, utvikling, salg og bruk av produkter og tjenester innen elektronisk læring.

1.1.3.4 IT Fornebu Technoports samlede konsept for å realisere Visjonen og Målet

IT Fornebu Eiendom AS skal overta et samlet areal på 316 daa fra Staten ved Arbeids- og administrasjonsdepartementet ved Statsbygg som beskrevet i denne avtale.

Av disse 316 daa er 216 daa bebyggbart areal i henhold til kommunedelplan 2 fra Bærum kommune. IT Fornebu Technoport har i sin plan forutsatt erverv av til sammen minimum 505 daa bebyggbart areal på Fornebu, dvs et ytterligere bebyggbart areal på 289 daa. Det er Partenes intensjon at IT Fornebu Eiendom AS skal søke å erverve et slikt ytterligere bebyggbart areal på Fornebu.

1.1.3.5 Enkelte bakgrunnsdokumenter

Denne avtalen inngås mellom Partene med bakgrunn blant annet i (i) Stortingets vedtak om etablering av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu av 25. februar 1999, (ii) Stortingets vedtak om endelige premisser for utbygging av et slikt senter av < >, (iii) kommunedelplan 2 for Bærum kommune datert 16. juni 1999, (iv) plan for utvikling av et IT-, kunnskaps- og innovasjonssenter på Fornebu datert 18. mai 1999 med senere endringer (utarbeidet av IT Fornebu AS), og (v) felles notat fra IT Fornebu AS, IT Fornebu Eiendom AS, KLP Forsikring, KLP Eiendom AS og Forskningsparken AS datert 10. september 1999 om samlet plan for IT Fornebu Technoports IT-, kunnskaps- og innovasjonssenter på Fornebu. Oppregningen her er illustrativ og ikke uttømmende.

1.1.4

Hver av Partene dekker egne kostnader oppstått i forbindelse med forhandlingene knyttet til denne avtalen

1.2 Organisasjonsstruktur - hovedlinjer

1.2.1 Organisasjonskart

1.2.1.1

IT-, kunnskaps- og innovasjonssenterets virksomhet utøves gjennom et visjonsselskap (IT Fornebu AS) og et eiendomsselskap (IT Fornebu Eiendom AS). Disse parter har inngått en samarbeidsavtale, jf punkt 5.5.

1.2.1.2

Partene er enige om at IT-, kunnskaps- og innovasjonssenteret på Fornebu organiseres slik som fremgår av organisasjonskart vedlagt denne avtale som *Vedlegg 1*. I punktene 2.2 til 2.6 nedenfor beskrives rettssubjektene som inngår i organisasjonen.

1.2.2 IT Fornebu AS

IT Fornebu AS skal ha det overordnede ansvar for forvaltning og utvikling av Visjonen, og skal påse at all virksomhet i IT-, kunnskaps- og innovasjonssenteret drives innenfor Visjonens rammer. IT Fornebu AS skal dessuten drive investerings-virksomhet i (i) virksomhet som har tilknytning til eller springer ut fra inkubator-virksomheten i IT-, kunnskaps- og innovasjonssenteret eller (ii) annen virksomhet innen kunnskapsbasert virksomhet, og skal utvikle nettverk til andre kunnskapsmiljøer i inn- og utland. IT Fornebu AS er nærmere beskrevet i punkt 4 nedenfor.

1.2.3 IT Fornebu Eiendom AS

IT Fornebu Eiendom AS skal erverve, utvikle, drive og for øvrig faktisk og rettslig disponere de faste eiendommer som skal inngå i IT-, kunnskaps- og innovasjonssenteret, og skal for dette formål besørge en helhetlig utbygging av området i samsvar med Visjonen. IT Fornebu Eiendom AS er nærmere beskrevet i punkt 5 nedenfor.

1.2.4 IT Fornebu Multimedia Læring AS

IT Fornebu Multi Media Læring AS utgjør for tiden IT Fornebu AS' satsning på tilbud innen etter- og videreutdanningssegmentet. IT Fornebu Multimedia Læring AS er allerede operativt, og har knyttet til seg en rekke avtaleparter, både på leverandør- og avtagersiden. IT Fornebu Multimedia Læring AS er nærmere beskrevet i punkt 7 nedenfor.

1.2.5 Forskningsparken AS

Forskningsparken AS har betydelig erfaring innen utvikling og drift av inkubator, og skal sammen med IT Fornebu AS forestå denne virksomheten på Fornebu innenfor et helhetlig konsept. Samarbeidet med Forskningsparken AS er nærmere beskrevet under punkt 6 nedenfor.

1.2.6 IKT-Fondet

KLP Forsikring skal etablere et eget investeringsfond for informasjons- og kunnskapsteknologi. Investeringsfondet er nærmere beskrevet under i 9 nedenfor.

1.3 Egenkapital - hovedlinjer

1.3.1

Realiseringen av Visjonen om IT-, kunnskaps- og innovasjonssenteret vil kreve tilskudd av kapital til flere av de selskaper som er beskrevet ovenfor i flere etapper. Partene er enige om at IT Fornebu AS skal kapitaliseres ved at Staten erverver aksjer som gir en eierandel på 33,4 prosent. Partene er videre enige om at IT Fornebu Eiendom AS skal kapitaliseres opp for å kunne erverve de nødvendige arealer.

1.3.2

Innskuddene i IT Fornebu AS og IT Fornebu Eiendom AS når det gjelder kapitalisering som nevnt i forrige punktum skal gjøres som i form av kontantinnskudd som nærmere beskrevet i punktene 4.2 (IT Fornebu AS) og 5.2 (IT Fornebu Eiendom AS). Dette innebærer at Staten tegner det antall aksjer i IT Fornebu AS som er nødvendig for at Staten kommer opp i en eierandel på 33,4 prosent i dette selskapet. Prosedyrene for å komme frem til det vederlaget Staten skal betale for disse aksjene er beskrevet i punkt 4.3. Det resterende innskuddet fra Staten skal benyttes til å tegne aksjer i IT Fornebu Eiendom AS etter reglene i punkt 5.2. Prosedyrene for å komme frem til det vederlaget Staten skal betale for disse aksjene er beskrevet i punkt 5.3. Ved senere (eventuelle) emisjoner hvor Staten deltar velger Staten selv i hvilket av de to selskapene Staten ønsker å tegne aksjer i henhold til vanlige regler, eventuelt fordelingen av Statens innskudd mellom selskapene. Denne bestemmelse gir ikke Staten rett til å tegne flere aksjer i ett av selskapene enn hva som følger av almindelige regler om aksjonærers fortrinnsrett, med mindre Partene treffer annen avtale innenfor reglene nedfelt i aksjonæravtalen for vedkommende selskap.

1.3.3

Deretter er det Partenes intensjon at selskapene løpende skal tilføres nødvendig egenkapital, dog slik verken Partene eller de Tilknyttede Rettssubjekter ved undertegning på denne avtalen forplikter seg til å være med ved fremtidige kapitaltilførsler ut over hva som er angitt i punkt 5.2.

1.3.4

IT Fornebu AS og IT Fornebu Eiendom AS skal drives etter vanlige forretningsmessige prinsipper.

1.3.5

IT Fornebu Eiendom AS' organisering og drift forutsettes lagt opp slik at det oppnås tilfredsstillende avkastning på den investerte kapital. Dette innebærer en avkastning på kapitalen tilsvarende den forventede avkastning eierne kunne ha oppnådd ved en alternativ plassering med tilsvarende risiko. Aksjonærene avtaler nærmere en utbyttepolitikk for IT Fornebu Eiendom AS. Partene er enige om at utbytte kun kan utdeles på forretningsmessig grunnlag.

1.3.6

IT Fornebu AS og IT Fornebu Eiendom AS skal tilstrebe en finansiering med vekt på betryggende egenkapital.

1.4 IT Fornebu AS

1.4.1 Rolle og oppgaver

1.4.1.1 Generelt

IT Fornebu AS skal ha det overordnede ansvar for å utvikle og virkeliggjøre Visjonen i samsvar med Partenes forutsetninger. Selskapet vil i den forbin-

delse måtte ivareta en rekke funksjoner og oppgaver, blant annet (men ikke begrenset til) følgende:

- a) IT Fornebu AS skal ivareta Visjonen; blant annet ved å ha et overordnet ansvar for sammensetning av og tilrettelegging for et levende kunnskapsmiljø,
- b) IT Fornebu AS skal ha et organisatorisk ansvar for all aktivitet i IT-, kunnskaps- og innovasjonssenteret, herunder koordinering av kontakten mellom og fellesaktiviteter for IT-, kunnskaps- og innovasjonssenterets selvstendige aktører, også kalt den generelle senterledelse,
- c) IT Fornebu AS skal koordinere de selvstendige aktører innenfor forskning og utdanning på de punkter der deres virksomhet berører IT-, kunnskaps- og innovasjonssenterets virksomhet. IT Fornebu AS skal i den forbindelse forvalte og følge opp de midler som mottas fra IT Fornebu Eiendom AS som omhandlet i punkt 5.2.2 og som er allokert til dette formål,
- d) IT Fornebu AS skal drive inkubatorvirksomhet for å legge til rette for flere nye bedrifter - herunder forvalte de midler som mottas fra IT Fornebu Eiendom AS som omhandlet i punkt 5.2.2 og som er allokert til dette formål,
- e) IT Fornebu AS skal (i samarbeid med næringslivets og forsknings- og utdanningsinstitusjonenes eksisterende nettverk) bidra til kontakt, kopling og samarbeid mellom bedrifter og forsknings- og utdanningsinstitusjoner (herunder studenter). Målsettingen for IT Fornebu AS' virksomhet under dette punkt skal være å bidra til økt kommersialisering av forskningsresultater og økt entreprenørånd,
- f) IT Fornebu AS vil opprette fora for samarbeid med og innspill fra forsknings- og utdanningsinstitusjoner; herunder et vitenskapelig råd som vil bli gitt innstillende myndighet direkte overfor styret i IT Fornebu AS når det gjelder faglige spørsmål knyttet til forskning og utdanning
- g) IT Fornebu AS skal stimulere til nær kontakt mellom studenter og næringsliv blant annet ved å tilby et system for formidling og eventuell avtaleregulering av hospitantplasser og prosjektoppgaver for studenter, ved å legge til rette for studenter, prosjektmedarbeidere og andres adgang til relevant virksomhet i IT-, kunnskaps- og innovasjonssenteret for øvrig,
- h) IT Fornebu AS skal (i tillegg til IT-, kunnskaps- og innovasjonssenterets aktørers egen markedsføring) ha overordnet ansvar for helheten i markedsføringen av IT-, kunnskaps- og innovasjonssenteret til beste for Visjonens langsiktige mål. IT Fornebu AS skal forvalte og følge opp midler som måtte bli allokert til dette formål,
- i) IT Fornebu AS skal (parallelt med IT-, kunnskaps- og innovasjonssenterets aktørers egne nettverk i utlandet) arbeide for at IT-, kunnskaps- og innovasjonssenteret blir internasjonalt attraktivt og faglig høyt anerkjent,
- j) IT Fornebu AS skal ha arbeide for at IT-, kunnskaps- og innovasjonssenteret skal ha en positiv funksjon for regionale kunnskapsmiljøer blant annet ved å legge til rette for samarbeid mellom slike miljøer og aktørene i IT-, kunnskaps- og innovasjonssenteret, og
- k) IT Fornebu AS skal ha ansvar for drift, service- og støttefunksjoner som knytter seg til de oppgaver som er beskrevet i punktene (a) - (i) ovenfor.

For å ivareta sine funksjoner og oppgaver vil IT Fornebu AS blant annet (i) inngå avtaler med den enkelte forsknings- og utdanningsaktør etablert på eller knyttet til IT-, kunnskaps- og innovasjonssenteret, (ii) etablere og/eller være deltaker i slike selskap eller inngå avtaler med disse om deltagelse i IT-, kunns-

skaps- og innovasjonssenteret og (iii) organisere, koordinere og delta i den daglige drift av IT-, kunnskaps- og innovasjonssenteret.

IT Fornebu AS skal også, blant annet gjennom en portnerfunksjon, påse at all virksomhet i IT-, kunnskaps- og innovasjonssenteret til enhver tid drives innenfor Visjonens rammer. Portnerfunksjonen skal utøves i forståelse med deltakerne i kunnskapsmiljøet.

Gjennom sitt arbeid skal IT Fornebu AS direkte og indirekte bidra til en tilfredsstillende verdiutvikling av IT Fornebu Eiendom AS' eiendomsmasse på Fornebu. Dette skal skje gjennom generell tilrettelegging for aktører i IT-, kunnskaps- og innovasjonssenteret, som effektivt bidrar til å gjøre IT-, kunnskaps- og innovasjonssenteret attraktivt og til å realisere Visjonen og Målet.

1.4.1.2 Inkubatorvirksomhet

Som ledd i realisering av Visjonen skal IT Fornebu AS drive inkubatorvirksomhet i IT-, kunnskaps- og innovasjonssenteret. Inkubatorvirksomheten skal bestå både i drift av inkubator og tilrettelegging av et miljø for å styrke tilgangen på risikokapital til inkubatorbedriftene.

IT Fornebu AS skal utvikle nettverk til andre kunnskapsmiljøer, også på vegne av gründerselskaper som inngår i inkubatoren innenfor IT-, kunnskaps- og innovasjonssenteret. IT Fornebu AS kan i denne forbindelse selv investere i virksomhet som (i) har tilknytning til eller utspring fra inkubatorvirksomheten i IT-, kunnskaps- og innovasjonssenteret, eller (ii) annen virksomhet innen kunnskapsbasert virksomhet. Det vises for øvrig til de begrensninger for IT Fornebu AS' investeringer som fremgår av Samarbeidsavtalen punkt 3.3.1 annet ledd.

IT Fornebu AS vil videre forestå drift av inkubatorvirksomhet knyttet til Visjonen, herunder å gi bistand i forbindelse med praktiske og administrative tjenester samt å tilby nettverkstjenester til kunnskapsmiljøer ellers i landet.

1.4.1.3 Krav til kapasitet

IT Fornebu AS skal sørge for til enhver tid å ha tilstrekkelig og adekvat kompetanse og kapasitet til å vareta sine oppgaver i samsvar med Visjonen og Målet og i henhold til Samarbeidsavtalen med IT Fornebu Eiendom AS. Samarbeidsavtalen er nærmere beskrevet i punkt 5.5 nedenfor.

1.4.1.4 Aktivitetsnivå

IT Fornebu AS' aktivitetsnivå i henhold til denne avtalen må til enhver tid tilpasses selskapets tilgjengelige ressurser.

1.4.2 Statens inntreden som eier i IT Fornebu AS

1.4.2.1

IT Fornebu AS ble stiftet 24. oktober 1996. IT Fornebu AS har i dag en aksjekapital på NOK 29 065 000. Det skal legges til rette for kapitalutvidelse i IT Fornebu AS, som åpner for Statens inntreden som aksjonær i selskapet.

1.4.2.2

Staten skal delta i en kapitalutvidelse i IT Fornebu AS i år 2000 som innebærer at Staten etter kapitalutvidelsen eier 33,4 prosent av aksjene i IT Fornebu AS. Konkret innebærer dette at Staten skal tegne 161 957 aksjer hver pålydende NOK 100, i alt NOK 16 195 700. Det samlede vederlag Staten skal betale for disse aksjene i IT Fornebu AS skal beregnes som angitt i punkt 4.3 nedenfor.

1.4.2.3

Partene har videre en intensjon om at Staten skal delta i ytterligere en kapitalutvidelse i IT Fornebu AS, dersom dette er nødvendig, likevel slik at Partene er innforstått med Statens begrensninger hva angår inngåelse av avtaler som forplikter Stortingets fremtidige bevilgningsvedtak. Kapitalutvidelsene nevnt foran skal gjennomføres som kontantemisjoner.

1.4.2.4

Den første kapitalforhøyelsen skal finne sted innen 31. desember 2000 dog ikke senere enn Overtagelsestidspunktet slik dette er definert i Kjøpsavtalen. Det er Partenes intensjon, under de forutsetninger som fremgår i punkt 4.2.3, at den andre kapitalforhøyelsen i IT Fornebu AS skal finne sted innen utløpet av første halvår 2001.

1.4.2.5

Etter at den første kapitalutvidelsen er gjennomført, har IT Fornebu AS følgende aksjonærfordeling:

Aksjonærer	Eierandel nå	Tegnede aksjer	Tegningsbeløp	Endelig eierandel
Den norske Stat	0 prosent	161.957 aksjer	Ukjent jf punkt 4.3	Ca 33,40 prosent
Ganger Rolf ASA	8,43 prosent	0 aksjer	NOK 0	Ca 5,61 prosent
Bonheur ASA	8,43 prosent	0 aksjer	NOK 0	Ca 5,61 prosent
Møller EiendomsPartner A/S	8,43 prosent	0 aksjer	NOK 0	Ca 5,61 prosent
Selvaag Gruppen AS	8,43 prosent	0 aksjer	NOK 0	Ca 5,61 prosent
Ulltveit Moe Gruppen AS	8,43 prosent	0 aksjer	NOK 0	Ca 5,61 prosent
Telenor A/S	18,22 prosent	0 aksjer	NOK 0	Ca 12,14 prosent
Mosvold Farsund A/S	8,43 prosent	0 aksjer	NOK 0	Ca 5,61 prosent
A. Wilhelmsen AS	8,43 prosent	0 aksjer	NOK 0	Ca 5,61 prosent
Landsorganisasjonen i Norge	0,06 prosent	0 aksjer	NOK 0	Ca 0,04 prosent
Det Norske Veritas AS	3,86 prosent	0 aksjer	NOK 0	Ca 2,57 prosent
Handelshøyskolen BI	0,21 prosent	0 aksjer	NOK 0	Ca 0,14 prosent
SINTEF	0,21 prosent	0 aksjer	NOK 0	Ca 0,14 prosent
Den norske Bank ASA	8,43 prosent	0 aksjer	NOK 0	Ca 5,61 prosent
KLP Eiendom AS	10 prosent	0 aksjer	NOK 0	Ca 6,66 prosent

1.4.2.6

KLP Eiendom AS har forpliktet seg til og vil tegne 32.295 aksjer hver pålydende NOK 100 (pluss avtalt overkurs) i IT Fornebu AS for å komme opp på eierandel som angitt i punkt 4.2.5 umiddelbart forut for Statens tegning i IT Fornebu AS som beskrevet ovenfor. Samlet antall aksjer i IT Fornebu AS vil etter dette være 322 945, hver pålydende NOK 100, i alt en aksjekapital på NOK 32 294 500.

1.4.3 Verdssettelse

1.4.3.1

Før kapitalutvidelsen finner sted, og før Stortinget fatter sitt vedtak om godkjenning av denne avtalen, skal Partene i fellesskap gjennomføre forhandlinger for å bli enige om en verdssettelse av IT Fornebu AS samtidig som Staten gis anledning til å foreta en juridisk og økonomisk gjennomgang av IT Fornebu AS. Staten utpeker etter eget valg eksterne juridiske og økonomiske rådgivere til å gjennomføre slik gjennomgang, og dekker selv alle kostnader forbundet med gjennomgangen. Verdssettelsen og gjennomgangen av IT Fornebu AS skal koordineres og gjennomføres samtidig med tilsvarende øvelse for IT Fornebu Eiendom AS som beskrevet i punkt 5.3 nedenfor.

1.4.3.2

Verdssettelsen av IT Fornebu AS skal bygge på anerkjente verdssettelsesprinsipper og primært gjennomføres ved at representanter for Staten og IT Fornebu AS gjennom forhandlinger i beste hensikt kommer til enighet om verdien av IT Fornebu AS. Dersom representantene fra Staten og IT Fornebu AS ikke kommer til enighet om verdien av IT Fornebu AS skal verdien fastsettes av en voldgiftsrett etter reglene i tvistemålsloven kapittel 32 sammensatt av tre medlemmer. Voldgiftsretten settes med en voldgiftsdommer utpekt av Den norske revisorforening og en voldgiftsdommer utpekt av Finansanalytikerforeningen. Disse to voldgiftsdommere oppnevner voldgiftsrettens tredje medlem, som også skal være dens leder, og som skal være en anerkjent advokat med forretningsjuridisk kompetanse. Samtlige av voldgiftsrettens medlemmer skal ha erfaring med verdssettelse av eller arbeid med eller for bedrifter av denne karakter. Voldgiftsretten skal oppnevnes innen 14 dager etter at enten Staten eller IT Fornebu AS ved skriftlig notifikasjon har krevet voldgiftsretten nedsatt. Hver av Staten og IT Fornebu AS gis deretter anledning til innen 14 dager deretter å inngi inntil to skriftlige, begrunnede redegjørelser for sitt standpunkt, hvorefter voldgiftsretten innen 14 dager deretter skal avgi sin avgjørelse. Eventuell tvist om verdssettelsen etter dette punkt skal forenes med eventuell tvist som angitt i punkt 5.3.2 nedenfor.

1.4.3.3

Verdssettelsen av IT Fornebu AS etter punkt 4.3.2 ovenfor gir grunnlag for beregning av vederlaget (aksjekapital og eventuell overkurs) Staten skal betale for aksjene Staten tegner i IT Fornebu AS og som bringer Staten opp i en eierandel på 33,4 prosent i IT Fornebu AS. Eventuell underkurs løses etter punkt 4.3.4 nedenfor. Overskytende beløp av aksjekapital og overkurs som skal benyttes av Staten til å tegne aksjer i IT Fornebu AS skal benyttes av Sta-

ten til å tegne aksjer i IT Fornebu Eiendom AS etter reglene i punkt 5.3 nedenfor.

1.4.3.4

Dersom verdsettelsen av IT Fornebu AS viser at virkelig verdi av IT Fornebu AS ligger lavere enn nominell aksjekapital, skal de nåværende aksjonærer i IT Fornebu AS før Staten tegner aksjer i emisjonen fatte vedtak om kapitalnedsettelse i IT Fornebu AS som bringer IT Fornebu AS' verdijusterte egenkapital i samsvar med selskapets nominelle aksjekapital, hvorefter Staten tegner aksjene omtalt i punkt 4.2 til pålydende verdi.

1.4.4 Regulering av forholdet mellom selskapets aksjonærer

1.4.4.1

Aksjonærene i IT Fornebu AS er enige om at Staten skal ha visse særretter i IT Fornebu AS. Staten kan bare utøve disse særretter med det formål å sikre og bidra til at Visjonen og Målet oppfylles. Særrettene skal nedfelles sammen med andre reguleringer av eierforhold i en aksjonæravtale vedrørende Partenes eierskap i IT Fornebu AS.

1.4.4.2

Ved Statens inntreden som aksjonær skal IT Fornebu AS' vedtekter være som angitt i *Vedlegg 2*. Aksjonæravtalen mellom dagens aksjonærer i IT Fornebu AS og Staten er utarbeidet og er inntatt som *Vedlegg 3*.

1.5 IT Fornebu Eiendom AS

1.5.1 Rolle og oppgaver

1.5.1.1

IT Fornebu Eiendom AS skal erverve, utvikle, drive samt faktisk og rettslig disponere fast eiendom som skal inngå i IT-, kunnskaps- og innovasjonssenteret i samsvar med Visjonen.

1.5.1.2

Selskapet skal i denne forbindelse besørge oppført og/eller ombygget den bygnings-masse som er nødvendig for å realisere Visjonen og Målet. Det vises i denne forbindelse til IT Fornebu AS' plan for utbygging av IT-, kunnskaps- og innovasjons-senteret, som forutsetter en samlet utbygging i størrelsesorden 190 000 m² nærings-arealer og 140 000 m² boligarealer. Innenfor den utnyttelsesgrad som er tillatt i henhold til kommunedelplan 2 vedtatt av Bærum kommune (jf punkt 1.2) vil dette kreve minimum 505 daa. Det området som omfattes av planen fremgår av arealkart inntatt som *Vedlegg 4*.

1.5.2 Statens inntreden som eier i IT Fornebu Eiendom AS

1.5.2.1

IT Fornebu Eiendom AS ble stiftet 07. mai 1997, og har en aksjekapital på NOK 14 960 000.

1.5.2.2

Staten skal delta i en kapitalutvidelse i IT Fornebu Eiendom AS i år 2000 som setter IT Fornebu Eiendom AS i stand til å erverve arealene som skal inngå i IT-, kunnskaps- og innovasjonssenteret. Statens innskudd i IT Fornebu Eiendom AS vil utgjøre netto av bevilget beløp forutsetningsvis lik NOK 260 000 000 fratrasket den del av dette beløp som av Staten er benyttet til tegning av aksjer i IT Fornebu AS som beskrevet i punkt 4.2 ovenfor. For aksjene tegnet av Staten i IT Fornebu Eiendom AS betaler Staten pålydende NOK 100 med tillegg av (eventuell) overkurs beregnet under verdsettelsen av IT Fornebu Eiendom beskrevet under punkt 5.3 nedenfor.

1.5.2.3

Partene har videre en intensjon om at Staten skal delta i ytterligere en kapitalutvidelse i IT Fornebu Eiendom AS i år 2001 forutsatt at dette er nødvendig av hensyn til Visjonen, Målet og/eller forretningsmessige behov (herunder behovet for ytterligere kapital til utvikling av arealene ervervet av IT Fornebu Eiendom AS), likevel slik at Partene er innforstått med Statens begrensninger hva angår inngåelse av avtaler som forplikter Stortingets fremtidige bevilgningsvedtak. Kapitalutvidelsene nevnt foran skal gjennomføres som kontantemisjoner.

1.5.2.4

Den første kapitalforhøyelsen skal finne sted innen 31. desember 2000 dog ikke senere enn Overtagelsestidspunktet slik dette er definert i Kjøpsavtalen. Det er Partenes intensjon, under de forutsetninger som fremgår i punkt 5.2.3, at den andre kapitalforhøyelsen i IT Fornebu Eiendom AS skal finne sted innen utløpet av første halvår 2001.

1.5.2.5

De private aksjonærer i IT Fornebu Eiendom AS vil skaffe det beløp som er nødvendig for at IT Fornebu Eiendom AS (inkludert tegningen fra Staten) tilføres en egenkapital etter tegningen på NOK 1 000 000 000 (en milliard). Forpliktelsen til å skaffe nevnte beløp påhviler hver av de private aksjonærene i IT Fornebu Eiendom. Den kapital de private aksjonærer har forpliktet seg til å skaffe etter denne bestemmelse skal innbetales etter hvert som behov for slik kapital oppstår som følge av fremdrift i prosjektet og basert på ordinære forretningsmessige prinsipper for IT Fornebu Eiendom AS' kapitalbehov til en hver tid. De private aksjonærene skal imidlertid senest samtidig med Statens innskudd skyte inn en andel av det beløp som skal ytes av de private aksjonærene etter reglene foran i dette punkt 5.2.5 som minst tilsvarer størrelsen på innskuddet fra Staten etter punkt 5.2.2.

1.5.2.6

Partene erkjenner at det etter hvert som prosjektet utvikler seg vil bli behov for ytterligere kapital i IT Fornebu Eiendom AS, og at denne vil kunne måtte skaffes til veie blant annet ved ytterligere kapitalforhøyelser, uten at dette pålegger Partene plikt til å delta i slike.

1.5.3 Verdssettelse

1.5.3.1

Før kapitalutvidelsen finner sted, og før Stortingets godkjenning av denne avtalen, skal Partene i fellesskap gjennomføre forhandlinger for å bli enige om en verdssettelse av IT Fornebu Eiendom AS samtidig som Staten gis anledning til å foreta en juridisk og økonomisk gjennomgang av IT Fornebu Eiendom AS. Staten utpeker etter eget valg eksterne juridiske og økonomiske rådgivere til å gjennomføre slik gjennomgang, og dekker selv alle kostnader forbundet med gjennomgangen. Verdssettelsen og gjennomgangen av IT Fornebu Eiendom AS skal koordineres og gjennomføres samtidig med tilsvarende øvelse for IT Fornebu AS som beskrevet i punkt 4.3 nedenfor.

1.5.3.2

Verdssettelsen av IT Fornebu Eiendom AS skal bygge på anerkjente verdssettelses-prinsipper og primært gjennomføres ved at representanter for Staten og IT Fornebu Eiendom AS gjennom forhandlinger i beste hensikt kommer til enighet om verdien av IT Fornebu Eiendom AS. Dersom representantene fra Staten og IT Fornebu Eiendom AS ikke kommer til enighet om verdien av IT Fornebu Eiendom AS skal verdien fastsettes av en voldgiftsrett etter reglene i tvistemålsloven kapittel 32 sammensatt av tre medlemmer. Voldgiftsretten settes med en voldgiftsdommer utpekt av Den norske revisorforening og en voldgiftsdommer utpekt av Finansanalytikerforeningen. Disse to voldgiftsdommere oppnevner voldgiftsrettens tredje medlem, som også skal være dens leder, og som skal være en anerkjent advokat med forretningsjuridisk kompetanse. Samtlige av voldgiftsrettens medlemmer skal ha erfaring med verdssettelse av eller arbeid med eller for bedrifter av denne karakter. Voldgiftsretten skal oppnevnes innen 14 dager etter at enten Staten eller IT Fornebu Eiendom AS ved skriftlig notifikasjon har krevet voldgiftsretten nedsatt. Hver av Staten og IT Fornebu Eiendom AS gis deretter anledning til innen 14 dager deretter å inngi inntil to skriftlige, begrunnede redegjørelser for sitt standpunkt, hvoretter voldgiftsretten innen 14 dager deretter skal avgi sin avgjørelse. Eventuell tvist om verdssettelsen etter dette punkt skal forenes med eventuell tvist som angitt i punkt 4.3.2 nedenfor.

1.5.3.3

Dersom verdssettelsen av IT Fornebu Eiendom AS viservirkelig verdi av IT Fornebu Eiendom AS ligger lavere enn nominell aksjekapital, skal de nåværende aksjonærer i IT Fornebu Eiendom AS før Staten tegner aksjer i emisjonen fatte vedtak om kapitalnedsettelse i IT Fornebu Eiendom AS som bringer IT Fornebu Eiendom AS' verdjusterte egenkapital i samsvar med selskapets nominelle aksjekapital, hvorefter Staten tegner aksjene omtalt i punkt 5.2 til pålydende verdi.

1.5.4 Regulering av forholdet mellom aksjonærene i IT Fornebu Eiendom AS

1.5.4.1

Vedtektene for IT Fornebu Eiendom AS vil ved inngåelse av denne avtalen være som angitt i *Vedlegg 5*.

1.5.4.2

Staten skal ha de særlige rettigheter som aksjonær i IT Fornebu Eiendom AS som er beskrevet i aksjonæravtalen som er inngått vedrørende eierskap i IT Fornebu Eiendom AS. Aksjonæravtalen er lagt ved som *Vedlegg 6*.

1.5.5 Kjøp av fast eiendom fra Staten

1.5.5.1

Partene er enige om at Statens arealer på Fornebulandet skal overføres til IT Fornebu Eiendom AS i henhold til egen kjøpsavtale («Kjøpsavtalen»). Kjøpsavtalen er inntatt som *Vedlegg 7*.

1.5.5.2

IT Fornebu Eiendom AS erverver eiendommen for oppføring, etablering og drift av et IT-, kunnskaps- og innovasjonssenter i samsvar med Visjonen.

1.5.5.3

IT Fornebu Eiendom AS skal arbeide aktivt for å tiltrekke senteret leietakere av en slik art og med en slik sammensetning som støtter opp om og effektivt bidrar til realisering av Visjonen.

1.5.6 Samarbeidsavtale mellom IT Fornebu AS og IT Fornebu Eiendom AS

1.5.6.1 Generelt

Det er inngått en egen samarbeidsavtale («Samarbeidsavtalen») mellom IT Fornebu Eiendom AS og IT Fornebu AS, datert 30. desember 1998. Partene er enige om at denne avtalen skal videreføres. Samarbeidsavtalen er lagt ved som *Vedlegg 8*. Avtalen vil bli omarbeidet på enkelte punkter som angitt i *Vedlegg 9*.

Samarbeidsavtalen konkretiserer de plikter IT Fornebu AS og IT Fornebu Eiendom AS har påtatt seg for å gjennomføre transaksjonene omhandlet i denne Hovedavtalen samt for å realisere Visjonen og Målet.

1.5.6.2 Visjonskostnader

IT Fornebu Eiendom AS skal over en 10 års periode stille til disposisjon for IT Fornebu AS totalt NOK 180 000 000 til dekning for (deler av) kostnadene forbundet med IT Fornebu AS' arbeid for å realisere Visjonen og Målet («Visjonskostnader») som angitt i Samarbeidsavtalen, forutsatt en løsning med minimum 390 000 m² BRA. Dersom IT Fornebu Eiendom AS erverver en mindre andel BRA vil tilskuddet til dekning av Visjonskostnadene reduseres forholdsmessig likt reduksjonen av BRA.

Allokering av Visjonskostnadene er beskrevet i Samarbeidsavtalen. Styret i IT Fornebu AS står likevel fritt til å forvalte midlene på annen vis innenfor rammen av Visjonen og Målet og i henhold til prosedyrer som skal avtales med IT Fornebu Eiendom AS.

1.5.6.3 Honorar for idé- og prosjektutvikling

IT Fornebu Eiendom AS skal betale til IT Fornebu AS et engangsvederlag på NOK 40 000 000 for idéutvikling og for en vellykket gjennomføring av Visjonen forutsatt at IT Fornebu Eiendom AS lykkes i å erverve 505 daa bebyggbart areal på Fornebu, slik dette er angitt i Samarbeidsavtalen. Honoraret på NOK 40 000 000 skal i sin helhet gå til visjonsutvikling og ikke godskrives IT Fornebu AS' aksjonærer.

1.6 Forskningsparken AS

1.6.1

Forskningsparken AS har som formål, på et sunt økonomisk grunnlag og ved hjelp av forskningssamarbeid, å bidra til vekst og verdiskapning i norsk næringsliv og samfunn. Selskapet har 40 aksjonærer, hvorav Universitetet i Oslo, SIVA, og Oslo kommune eier 71 prosent av selskapets aksjer. Forskningsparken AS har de 10 siste årene blant annet drevet forskningsparken på Blindern, hvor en hovedoppgave er inkubator-virksomhet.

1.6.2

Gjennom samarbeidsavtalen av 17. august 1999 har Forskningsparken AS bundet seg til å bidra til å utvikle inkubatorvirksomheten på Fornebu i et helhetlig konsept. De fire parter i samarbeidsavtalen har etter at samarbeidsavtalen ble undertegnet funnet det mest hensiktsmessig å organisere inkubatorfunksjonen som en integrert del av IT Fornebu AS' virksomhet, og forhandler nå om hvordan partene i samarbeidsavtalen best kan gjøre dette sammen.

1.6.3

Dersom disse forhandlingene ikke fører frem er Partene enige om å falle tilbake på det som er avtalt i samarbeidsavtalen mellom IT Fornebu AS, IT Fornebu Eiendom AS, KLP Forsikring, KLP Eiendom AS og Forskningsparken AS punkt 2 om inkubatorvirksomhet. Det vil da bli etablert et selskap for drift av inkubator hvor Forskningsparken AS har rett til å erverve 50 prosent av selskapets aksjer.

1.7 IT Fornebu Multimedia Læring AS

1.7.1

IT Fornebu Multimedia Læring AS utgjør for tiden IT Fornebu AS' satsning på tilbud innen etter- og videreutdanningssegmentet. IT Fornebu Multimedia Læring AS er allerede operativt, og har knyttet til seg en rekke avtaleparter, både på leverandør- og avtagersiden. Blant IT Fornebu Multimedia Læring

AS' leverandører finnes flere potensielle deltagere i miljøet innen IT-, kunnskaps- og innovasjonssenteret.

1.7.2

IT Fornebu Multimedia Læring AS er et selskap eiet av IT Fornebu AS sammen med enkelte av de private aksjonærene i IT Fornebu AS. IT Fornebu Multimedia Læring AS ble etablert 20. oktober 1998.

1.8 KLP Eiendom AS

1.8.1

Etter at IT Fornebu Eiendom AS har overtatt avtalte tomteareal på Fornebu fra Staten, skal KLP Eiendom AS ha en opsjon på å kjøpe deler av eiendommen fra IT Fornebu Eiendom AS i samsvar med avtale mellom IT Fornebu AS, IT Fornebu Eiendom AS, Forskningsparken AS og KLP Eiendom AS datert 17. august 1999 («KLP-avtalen») med presiseringer inntatt i brev datert 30. august 1999 og brev datert 13. september 1999. KLP-avtalen med presiserende brev er lagt ved som *Vedlegg 10*. Den del KLP Eiendom AS har rett til å kjøpe er heretter kalt «Deleiendommen».

1.8.2

KLP-avtalen forplikter KLP Eiendom AS til å koordinere sin utnyttelse av vedkommende eiendom med IT Fornebu Eiendom AS, for effektivt å sikre en helhetlig utvikling av IT- kunnskapssenteret og tilknyttede områder i samsvar med Visjonen. Partene er enige om at KLP-avtalen skal forstås slik at den gir KLP Eiendom AS rett til overtagelse av Deleiendommen på vilkår som angitt i Kjøpsavtalen, forutsatt at overtagelsesbestemmelser som angitt i Kjøpsavtalen gjelder tilsvarende for ervervet av Deleiendommen. Dersom KLP Eiendom AS velger å utløse opsjonen inntatt i KLP-avtalen til å erverve Deleiendommen er det Partenes intensjon at Deleiendommen skal overskjøtes direkte fra Staten (eller Statens rettsforløper) til KLP Eiendom AS.

1.8.3

KLP Eiendom AS' opsjon omfatter kjøp av Deleiendommen i samme stand som ervervet av IT Fornebu Eiendom AS fra Staten, uten ansvar av noen art for Eiendommens beskaffenhet for IT Fornebu Eiendom AS. KLP Eiendom AS skal bidra til finansiering av Visjonskostnadene etter nærmere avtale mellom Partene, og skal være underlagt føringer med hensyn til bruk av arealene.

1.8.4

KLP Eiendom AS er i KLP-avtalen også gitt rettigheter knyttet til områdesenteret som skal bygges i tilknytning til IT-, kunnskaps- og innovasjonssenteret som videreføres under denne avtalen.

1.9 Etablering av IKT-fond

1.9.1

KLP Forsikring forplikter seg til dersom vilkårene i punkt 12 nedenfor (reforhandling) oppfylles innen to måneder deretter å stifte et investeringsfond for investeringer i Informasjons- og Kommunikasjonsteknologisk relatert virksomhet (heretter omtalt som «IKT-fondet»).

1.9.2

KLP Forsikring skyter inn NOK 100 000 000 i IKT-fondet.

1.9.3

Investeringsfondet skal investere innskutte midler i virksomhet som utnytter eventuelle fortrinn innenfor informasjons- og kommunikasjonsteknologi. Midlene skal investeres med en delt risikoprofil.

1.10 Fremdrift

1.10.1

Partene har estimert fremdriften i prosjektet for (i) den faktiske utbygging av området, (ii) inngåelse av de avtaler og etablering av de selskaper som avtalen forutsetter, og (iii) for iverksetting av undervisningsaktiviteter i deler av IT-, kunnskaps- og innovasjonssenteret som angitt i *Vedlegg 11*. Vedlegg 11 illustrerer en sannsynlig fremdriftsplan. Planen er foreløpig og veiledende, og binder ikke Partene. Planen knytter aktiviteter opp til fremdrift av tilgjengelig areal for virksomhet. Vedlegget illustrerer hvilke tidspunkter IT Fornebu Technoport kan frigjøre areal - også for selvstendige aktører som har gitt uttrykk for interesse for etablering på Fornebu. Det foreligger ikke bindende avtaler med de aktører som er nevnt i punkt 1 i fremdriftsplanen.

1.10.2

Staten forutsetter at Statens arealer overføres til IT Fornebu Eiendom AS i år 2000, og at Statens inntreden som eier i IT Fornebu Eiendom AS og i IT Fornebu AS finner sted parallelt.

1.10.3

Partene er innforstått med at dersom Kjøper ikke har igangsatt byggearbeider/rehabiliteringsarbeider for oppføring/rehabilitering av minst 10 000 m² gulvareal innen ett år etter Stortingets godkjennelse av denne avtale, kan Selger heve kontrakten. Ved slik heving skal eiendommen tilbakeføres til Selger og Kjøpesummen tilbakeføres til Kjøper med tillegg av rente på NIBOR med tillegg av 1,5 prosentpoeng i den forløpne periode. Kjøper bærer ved slik heving alle kostnader ved tilbakeskjøtning av eiendommen. Selger kan likevel ikke gjøre hevningskrav gjeldende dersom kjøper godtgjør at manglende oppfyllelse av hans plikter i henhold til første ledd skyldes hindring utenfor hans kontroll som han ikke med rimelighet kan unngå eller overvinne følgene av (herunder omfattet men ikke begrenset til manglende tillatelse fra bygnings-

myndighetens side, forhold knyttet til Statens rensing av forurensning, fremdrift i forbindelse med avklaring vedrørende og utbygging av infrastruktur i området m.v.).

1.11 Mislighold

Mislighold av denne avtale reguleres av bakgrunnsretten.

1.12 Reforhandling

1.12.1

Hver av Partene kan kreve reforhandling av denne hovedavtalen dersom (noen av) Partene kan kreve reforhandling av Kjøpsavtalen etter Kjøpsavtalen punkt 14.

1.12.2

Reforhandling omfatter eventuelt denne hovedavtalen og alle vedlegg til hovedavtalen. Reforhandlingen tar sikte på tilpasning til den nye situasjon, eventuelt ved bortfall av hovedavtalen med vedlegg. Ved slik reforhandling og eventuelt avtalebortfall, bærer hver av Partene sine kostnader og sine eventuelle tap i forbindelse med prosjektet.

1.13 Betinget avtale

1.13.1

Denne avtale (og underavtaler inngått under denne avtalen) er betinget av:

- a) Stortingets godkjenning,
- b) Godkjenning til inngåelse av avtalen av styret i hver av de private Partene og de Tilknyttede Rettssubjekter (med unntak for Den norske Bank ASA) innen 09. desember 1999 og for Den norske Bank ASA innen 14. desember 1999,
- c) Betingelsene for Kjøpsavtalen oppfylles slik disse er angitt i Kjøpsavtalen punkt 15.

1.13.2

Dersom avtalen bortfaller som følge av at slik godkjenning ikke blir gitt, kan ingen av Partene gjøre krav gjeldende mot noen av de øvrige Partene.

1.14 Prioritet ved motstrid

I tilfelle motstrid går denne hovedavtalen foran avtaler og andre dokumenter inntatt som vedlegg til hovedavtalen.

* * *

Denne avtale er utferdiget i < >eksemplarer, hvorav Partene beholder hvert sitt.

Undertegnede parter forplikter seg med forbehold om styreforbehold som angitt i Hovedavtalen punkt 13.1 litra (b) til å inngå ovenstående avtale med Staten v/ Arbeids- og Administrasjonsdepartementet v/ Statsbygg for det tilfelle at Stortinget utpeker IT Fornebu Technoport som Statens samarbeidspartner for etablering av et IT-, kunnskaps- og innovasjonssenter på Fornebu.

Oslo, 18. november 1999

Steinar Mejlænder-Larsen	Asbjørn Eikeland
(e.f.)	(e.f.)

Vedlegg 2**Kjøpsavtale mellom Staten og IT Fornebu
Technoport (ITFT) ⁹⁾**

Kjøpekontrakt mellom Staten v/Arbeids- og administrasjonsdepartementet v/ Statsbygg (nedenfor kalt «Selger»/«Partene») (Hvor partsbetegnelsen «Selger» er brukt under de enkelte bestemmelser i avtalen, tilligger det Regjeringen til enhver tid å avgjøre hvilken statsinstitusjon som har partskompetanse etter vedkommende bestemmelse.) og IT Fornebu Eiendom AS (nedenfor kalt «Kjøper»/«Partene») om overdragelse av eiendom på Fornebu.

2.1 Avtalens bakgrunn og formål

Det er i dag inngått avtale mellom Partene, IT Fornebu AS, KLP Eiendom AS og Forskningsparken AS om å etablere et IT-, kunnskaps- og innovasjonssenter på Fornebu (heretter «Hovedavtalen»). Denne avtalen har til formål å sette IT Fornebu Eiendom AS i besittelse av den eiendom som er forutsatt for at IT Fornebu Eiendom AS skal kunne bidra til å realisere Visjonen og Målet slik disse er angitt i Hovedavtalen.

2.2 Salgsobjektet

2.2.1 Eiendommen**2.2.1.1**

Eiendommen som skal overføres fra Selger til Kjøper (heretter «Eiendommen») utgjør 316 daa. Eiendommen er taksert av uavhengig takstnemnd, jf Takstrapport for samlet vurdering av markedsverdi for Oslo kommunes, Statens og SAS' arealer på Fornebu avgitt 13. august 1999 inntatt som *Vedlegg 1* til denne avtalen.

2.2.1.2

På kart lagt ved som *Vedlegg 2* er de aktuelle områdene tegnet inn med rød markering.

2.2.1.3

Eiendommen omfatter deleiendommer opprinnelig eiet av Staten og deleiendommer som forutsettes ervervet av Staten for det formål å overdra disse deleiendommer videre til ITFE under denne avtalen. Deleiendommene som forutsettes ervervet av Staten fra andre tidligere eiere er:

- a) Ca 62,3 daa eiet av Oslo kommune, som forutsettes ervervet av Selger.
- b) Ca 88,5 daa eiet av Selger og SAS i fellesskap, hvor SAS forutsettes utløst, og
- c) Ca 11 daa eiet av Oslo kommune, som forutsettes ervervet av Selger. Det foreligger forslag til makeskifteavtale mellom Selger og Oslo kommune. I

⁹⁾ Avtalen er basert på elektronisk versjon av papirdokumenter.

taksten over Statens arealer inngår også et areal under Terminalbygningen som - på grunn av grensedragningen for kommunens tilbakefallsområde - tilhører Oslo kommune. Dette areal vil bli overdratt så snart make-skifteavtalen blir godkjent av overordnet myndighet, eller selger på annen måte får ervervet arealet.

De nevnte arealer vil bli overdratt dersom og når de respektive avtaler blir godkjent av overordnet myndighet, eller Selger på annen måte får ervervet arealene.

2.2.1.4

Endelige grenser for Eiendommen fastsettes i fellesskap mellom Partene når endelig reguleringsplan foreligger, og stadfestes ved senere kart- og delingsforretning.

2.2.2 Bygningsmasse

Overdragelsen omfatter også bygninger som beskrevet i bygningsoversikt, inntatt som *Vedlegg 3* til denne avtale samt alt tilbehør til disse bygningene.

2.3 Kjøpesum og dekning av kostnader

2.3.1 Kjøpesum

2.3.1.1

Vederlaget for Eiendommen fastsettes i henhold til taksten til NOK 668.000.000, basert på sannsynlig utnyttelse i henhold til Kommunedelplan 2 og fratrullet andel grunnlagsinvestering. Kjøper må i tillegg til vederlaget for Eiendommen dekke alle utgifter til å gjøre Eiendommen byggekklar, herunder infrastrukturkostnader som angitt i punkt 3.2 men ikke omfattende kostnader forbundet med rensing for forurensning jf punkt 6 nedenfor.

2.3.1.2

I tillegg til vederlaget for Eiendommen etter punkt 3.1 skal Kjøper betale det tilleggsvederlag eller godskrives den besparelse i forhold til fastsatt Kjøpesum Selger må betale til Oslo kommune for å erverve Oslo kommunes arealer omfattet av punkt 2.1.3 litra (a) ovenfor.

2.3.1.3

I vederlaget for Eiendommen beskrevet punkt 3.1.1 skal det videre gjøres fradrag foren i taksten anslått verdireduksjon på grunn av at bruken av området ervervet av Kjøper er underlagt formålsbegrensninger, slik dette er nærmere beskrevet i Hovedavtalen med vedlegg, herunder denne Kjøpsavtalen. Verdireduksjonen er skjønnsmessig fastsatt til fem - 5 - prosent i forhold til takstverdi for arealene opprinnelig eiet av Staten, i alt NOK 33.400.000.

2.3.1.4

Netto vederlag for Eiendommen etter de fradrag og tillegg som er angitt i punktene 3.1.2 og 3.1.3 betegnes nedenfor som «Kjøpesum».

2.3.2 Infrastrukturkostnader

2.3.2.1

Kjøper skal bære sin forholdsmessige andel (indeksjustert) av all overordnet infrastruktur på Fornebu/Snarøya begrenset oppad til NOK 212.000.000 som det fremgår av samletaksten, dog fratrasket bane (jf punkt 3.3), (indeksjustert) og i samsvar med bestemmelse av offentlige myndighet. Overskytende kostnader dekkes av Selger.

2.3.2.2

Dersom det skulle vise seg at kostnader til infrastruktur som forutsatt i taksten faktisk ikke pålegges, eller slike kostnader skulle vise seg å bli mindre enn forutsatt i samletaksten, skal Kjøper betale differansen mellom takstens infrastrukturbeløp og det endelige pålagte beløp til Selger.

2.3.3 Kostnader til bane

2.3.3.1

Kjøper skal dekke kostnader knyttet til utbygging av bane for Fornebuområdet etter følgende regler:

- a) Kjøper vil i åtte - 8 - år etter undertegning av denne avtalen akseptere å betale inntil Kjøpers forholdsmessige andel av NOK 200.000.000 (lagt til grunn i taksten), tilsvarende NOK 27.000.000 ved erverv av 316 daa, for utbygging av bane.
- b) Etter åtte 8 - år etter undertegning av denne avtalen bortfaller Kjøpers plikt til å dekke kostnader knyttet til utbygging av bane etter litra (a) ovenfor.

2.3.3.2

Dersom kostnadene til bane etter punkt 3.3.1 ovenfor i løpet av perioden på åtte år blir uaktuelle eller lavere enn det angitte beløp, eller dersom Kjøpers plikt til å dekke kostnader til bane bortfaller etter punkt 3.3.1 litra (b), skal Kjøper betale (den eventuelt overskytende andel av) det beløp Kjøper har påtatt seg å betale som dekning til bane etter punkt 3.3.1 litra (a) kontant (indeksjustert) til Selger.

2.3.4 Korreksjon av Kjøpesummen

2.3.4.1

Dersom det innen seks - 6 - år etter vedtagelse av kommunedelplan 2 for Bærum kommune tillates økt utbygging for områdene omtalt i punkt 2.1 i forhold til det som er beregnet og lagt til grunn i takstene, har Selger krav på tilleggsvederlag i tillegg til Kjøpesummen. Kjøper vil i denne perioden arbeide for en høyere utnyttelse enn den som er fastsatt i Kommunedelplan 2 for

Bærum kommune. I så fall er Partene enige om at følgende regler skal komme til anvendelse:

- a) Deltakstene angir et totalt utbyggingspotensiale etter Kommunedelplan 2 for på taksttidspunktet på 178.883 m² BRA samlet for delområdene 4.1, 4.3 og 4.4. Av dette er det i takstgrunnlagets verdiberegninger forutsatt en bolig-bebyggelse på 34.496 m² BRA. Fordelingen mellom bolig og næring utgjør således for næring 144.385 m² (inkludert eksisterende bebyggelse) og for bolig 34.496 m².
- b) Partene er enige om at det ved endring av fordelingen mellom bolig og næring innenfor totalarealet på 178.881 m² BRA ikke skal beregnes tilleggsvederlag. Ved endring av totalvolumet ut over 178.881 m² BRA beregnes tilleggsvederlag på grunnlag av øket volum og fordeling mellom bolig og næring. Dersom det oppnås et større utbyggingsareal enn forutsatt i Kommunedelplan 2 for Bærum kommune, skal det for tilleggsarealet betales 50 prosent av de tomtebelastninger som er angitt i taksten. Partene er enige om at dersom det faktiske utbyggingspotensialet reduseres i forhold til Kommune-delplan 2 skal Kjøpesummen reduseres tilsvarende reduksjonen av utbyggings-potensialet.
- c) Gjennomsnittlig tomtebelastning for de tre delområdene slik det fremgår av deltakstene utgjør for boligareal NOK 5.092 pr m² BRA og for næringsareal NOK 3.675 pr m² BRA. Partene er enige om at disse tomtebelastningene legges til grunn for korreksjonen av vederlaget.
- d) Partene er enige om at hvis parkeringshuset på korreksjonstidspunktet ikke medtas i tomteutnyttelsen, samt at paviljongen og Satelitt A rives, så frigjør dette et utbyggingspotensiale på tomten på 22.283 m² BRA. Dette utbyggingspotensialet skal medregnes i korreksjonen av Kjøpesummen. Hvis deler av parkeringshuset er revet på korreksjonstidspunktet skal utbyggingspotensialet etter denne bestemmelse reduseres forholdsmessig.
- e) Partene er videre enige om at hvis det frigjøres utbyggingspotensiale til erstatning for en reduksjon av arealene i terminalbygget, så skal ikke dette utbyggingspotensialet medregnes i korreksjonen av Kjøpesummen. Tilsvarende skal gjelde ved reduksjon av arealene i parkeringshuset, i den grad parkeringshuset medregnes i tomteutnyttelsen
- f) Fra det tilleggsvederlag Kjøper eventuelt skal yte til Selger fratrekkes i den andel av tilleggsvederlaget som skal tilfalle Selger, eventuell kjøpesum betalt av Selger til Oslo kommune for deleiendom omfattet av punkt 2.1.3 litra (a) ovenfor, ut over takst for denne deleiendom.

2.3.4.2

Tilleggsvederlag/refusjon ytes kun én gang, etter utløpet av seks års-perioden.

2.3.5 Indeksregulering

Alle beløp som er knyttet til taksten, herunder korreksjon av Kjøpesummen etter punkt 3.4, er også knyttet til pengeverdi og prisnivå ved tidspunkt for avgivelse av taksten, den 13. august 1999. Ved utbetalinger som finner sted på et senere tidspunkt, skal beløpene justeres i samsvar med svingninger i konsumprisindeksen eller, dersom denne bortfaller, liknende offentlig indeks som på autoritativ måte illustrerer svingningene i pengeverdien.

2.3.6 Offentlige gebyrer og avgifter

2.3.6.1

Kjøper skal i tillegg til Kjøpesummen dekke alle offentlige gebyrer og avgifter som påløper ved overdragelsen, herunder dokumentavgift og tinglysningsgebyr.

2.3.6.2

Selger skal søke om kart- og delingsforretning og dekke alle kostnader i denne forbindelse. Selger skal besørge kart- og delingsforretning avholdt uten ugrunnet opphold etter at vilkårene for regulering av arealene er oppfylt.

2.4 Betaling

2.4.1 Kjøpesum

Kjøpesummen forfaller i sin helhet til betaling på Overtagelsestidspunktet, jf punkt 5.1 nedenfor. Beløpet skal være godskrevet Selgers konto senest denne dag.

2.4.2 Infrastrukturkostnader

Infrastrukturkostnadene betales av Staten og refunderes av Kjøper etter-skuddsvis halvårsvis til den utførende aktør. Beløpet rentebelastes fra forfall for Selgers påløpne utgifter til Kjøpers betaling med gjennomsnittlig NIBOR 6 måneder rente for det forløpne halvår med tillegg av 1,5 prosentpoeng. Kjøper kan i stedet velge å gjøre opp disse kostnadene på forhånd for hver halvårsperiode eller gjøre opp direkte til den utførende aktør; i så fall betales ikke rente som angitt foran.

2.4.3 Kostnader til bane

Kostnader til bane betales til den offentlige etat som gis hovedansvar for etablering av bane til Fornebuområdet, i delbetalinger som bygger på et prinsipp om dekning av kostnader etter hvert som de forfaller og som avtales nærmere mellom Partene

2.4.4 Korreksjon av Kjøpesummen

Eventuell korreksjon av Kjøpesummen i henhold til punkt 3.4 betales innen seks - 6 - måneder etter endelig fastsettelse av eventuelt korreksjonsbeløp etter utløpet av seks års-perioden.

2.4.5 Offentlige gebyrer og avgifter

Offentlige gebyrer og avgifter betales som fastsatt i vedtak av vedkommende offentlige myndighet.

2.4.6 Selgers konto

Selger skal oppgi konto for betaling av ethvert beløp omfattet av denne avtale senest tre - 3 - dager etter avsendelse av skriftlig forespørsel om slike opplysninger fra Kjøper.

2.5 Overtagelse

2.5.1

Kjøper skal overta Eiendommen klokken 1100 åtte - 8 - uker etter at Stortinget har godkjent inngåelsen av denne avtale («Overtagelsestidspunktet»).

2.5.2

Selger skal uten ugrunnet opphold etter at Stortingets godkjennelse foreligger varsle Kjøper om Overtagelsestidspunktet i henhold til punkt 5.1.

2.5.3

Selger skal besørge skjøte utstedt umiddelbart etter at fradeling basert på regulering av området er gjennomført.

2.5.4

Dersom Selger på Overtakelsestidspunktet ikke har fått overta hele Eiendommen, suspenderes Overtakelsestidspunktet tilsvarende, jf likevel punkt 15.1 litra (b).

2.5.5

For øvrig skal Selger på Overtagelsestidspunktet overlevere til Kjøper alle dokumenter, nøkler, kart, tegninger, manualer m.v. knyttet til Eiendommen.

2.6 Eiendommens fysiske tilstand

2.6.1

Kjøper har besiktiget de bygninger som omfattes av denne avtalen, og overtar dem slik de fremstod ved besiktigelsen, med alle faste innretninger. Kjøper er videre kjent med takst og tilstandsrapport. Partene er enige om at Kjøper har de samme forutsetninger som Selger til å vurdere bygningenes tilstand, således at Kjøper er avskåret fra å gjøre gjeldende som mangel forhold av enhver art knyttet til bygningenes tilstand eller areal. Dette gjelder dog ikke dersom Selger har gjort seg skyldig i forsett eller grov uaktsomhet, eller for øvrig handlet i strid med redelighet og god tro. Selger erklærer ved undertegning på denne avtalen at Selger ikke er kjent med forhold vedrørende Eiendommen eller bygningsmassen som ikke er opplyst Kjøper og som må kunne forventes å ha betydning for Kjøpers vurdering av Eiendommens og / eller bygningsmassens verdi.

2.6.2

Selger forplikter seg med dette overfor Kjøper til å fjerne all forurensning fra lokaliteter innenfor Eiendommen som overstiger de av Statens Forurensningstilsyn bestemte normer for arealbruk (henholdsvis for bolig ved regulering til bolig, til næring ved regulering til næring og til bolig ved regulering til blandet formål). Partene er innforstått med at oppryddingen til dels vil finne sted etter Overtagelsestidspunktet.

2.6.3

Oppryddingen skal gjennomføres til det nivå som følger av kravene i Rammetillatelse for oppgraving, mellomlagring og deponering av forurensede masser, gitt av Statens Forurensningstilsyn 10. november 1998, jf *Vedlegg 4*, eller eventuelle nye regler eller retningslinjer som på tidspunktet for igangsetting av oppryddingen er fastsatt av myndighetene. Selger skal herunder fjerne alle tanker og/eller tankanlegg innenfor Eiendommen. Oversikt over kjente forurensede lokaliteter og kjente tanker/tankanlegg fremgår av *Vedlegg 5*.

2.6.4

Med forurensning menes fast avfall som er deponert på arealene, samt stoffer som er tilført grunnen gjennom virksomhet på bakken, og som kan være til skade eller ulempe for miljøet. Forurensning omfatter også slik forurensning som beskrevet i foregående setning som stammer fra avgang og landing av fly eller fra søppelfyllinger som tidligere var lokalisert på Fornebu-området. Selgers ansvar omfatter ikke forurensning av grunnvannet eller forurensninger i sjøen. I den grad det gis generelt pålegg om rensing av grunnvannet eller av sjøen skal praktisk og økonomisk ansvar for slik rensning løses etter prinsippet om at forurenseren skal betale, slik dette er kommet til uttrykk i internasjonale overenskomster og nasjonale regler. Selger har informert om at Selger vil iverksette rensning av grunnvannskulpen under det gamle Koksatjernet.

2.6.5

Kjøper er innforstått med at forurensede masser, i den grad de fysisk fjernes for rensning, forutsettes å inngå som et element i den generelle massehåndteringsplan for Fornebu-området. Kjøper fraskriver seg med dette eiendomsretten til alle forurensede masser som fjernes fra arealene for behandling i samsvarende med massehåndteringsplanen.

2.6.6

Selger og dennes kontraktsparter skal, så lenge og i den utstrekning det er nødvendig for å gjennomføre oppryddingsarbeidet, ha tilgang til arealene samt rett til å uttransportere forurensede masser over arealene. Selgers virksomhet skal imidlertid utføres på en slik måte at Kjøpers virksomhet i Terminalbygget spesielt og på Fornebuområdet generelt ikke forstyrres eller på annen måte påvirkes mer enn hva som er rimelig.

2.6.7

Oppryddingsarbeidet av de forurensninger som er omtalt i første ledd skal gjennomføres i tråd med overordnet fremdriftsplan for rydding av forurensning på Fornebu, jf *Vedlegg 6*. Selger har krav på fristforlengelse dersom endrede faktiske forhold, endrede offentlige krav, manglende kapasitet ved Statens behandlingsanlegg eller andre forhold av vesentlig betydning for Selgers gjennomføring av oppryddingsarbeidet, gjør det uforholdsmessig tyngende å fullføre arbeidet i henhold til fremdriftsplanen. Selger plikter uten ugrunnet opphold skriftlig å varsle Kjøper, dersom det oppstår slike forhold som Selger vil gjøre gjeldende som grunnlag for krav om fristforlengelse. Kjøper kan ikke fremme erstatningskrav av noen art for tap som følge av Selgers berettigede fristforlengelse i henhold til dette avsnitt. Dersom Selger har rett til og gjør bruk av fristforlengelse som angitt ovenfor, og denne fristforlengelsen innvirker ikke uvesentlig på Kjøpers mulighet til å oppfylle sine øvrige fremdrifts- og utbyggingsplaner, kan Kjøper kreve arbeidet med utbedringen av forurensningene forsert mot å dekke Selgers merkostnader som følge av forseringen.

2.6.8

Selgers ansvar for kjente forurensede lokaliteter er begrenset til 10 - ti - år etter Overtagelsesdagen. Dersom det etter rensing av lokaliteter på Eiendommen likevel fremkommer lokaliteter, eller dersom Statens Forurensningstilsyn i fremtiden endrer kriteriene for hva som aksepteres som lovlig nivå for forurensninger/deponeringer slik at det av den grunn fremkommer nye lokaliteter på Eiendommen eller tidligere lokaliteter igjen må renses, og slike lokaliteter har et ikke uvesentlig omfang, skal rensing av disse lokaliteter for forurensning som overstiger disse nye kravene løses etter prinsippet om at forurenseren skal betale, slik dette er kommet til uttrykk i internasjonale overenskomster og nasjonale regler.

2.6.9

Det forutsettes at Partene inngår en avtale om hvordan eventuelle nye forurensede lokaliteter som omfattes av Selgers ansvar etter denne avtale skal behandles. Dersom forurensningen mest praktisk lar seg fjerne i forbindelse med Kjøpers anleggsarbeider, kan Selger kreve at Kjøper forestår slik fjerning såfremt dette ikke forsinker Kjøpers arbeider og mot at Selger dekker eventuelle kostnader i denne forbindelse, ut over det som fremgår av punkt 6.10 nedenfor.

2.6.10

Kjøper skal selv bære ansvaret for og kostnader ved fjerning av ubetydelige eller små forekomster av forurensning som Kjøper enkelt vil kunne besørge fjernet i forbindelse med og som ledd i utbyggingen av tomten. Som små eller ubetydelige regnes forekomster som hver for seg ikke utgjør mer enn NOK 300.000 (eks mva) og som samlet kan fjernes innenfor en kostnadsramme på NOK 1.000.000 (eks mva). Utgiftene som belastes denne kostnadsramme er begrenset til tiltakskostnader. Dette omfatter kostnader til oppgraving, og evt. fjerning, behandling og sluttdisponering av forurenset jord, inkludert kontroll og utarbeidelse av dokumentasjon i henhold til SFT's rammetillatelse. Kostna-

der til grunnundersøkelser forut for beslutning om opprydning, risikovurdering eller det å bygge opp et apparat for å håndtere en slik forurensning anses ikke som tiltakskostnader. Dersom Kjøpers samlede kostnader ved fjerning av forurensninger omhandlet i første til tredje setning overstiger NOK 1.000.000 (eks mva), skal Selger dekke det overskytende beløp.

2.6.11

Dersom Selger ønsker å gjøre sitt opprydningsansvar på Kjøpers grunn gjeldende overfor tredjemann, skal Kjøper som grunneier mot rimelig kompensasjon samarbeide med og bistå Selger til de tidspunkter og på de måter Selger måtte ønske. Dette for eksempel ved skriftlig å fremsette og følge opp opprydningskravene overfor den aktuelle tredjemann, ved henvendelse til SFT, ved de sanksjoner overfor tredjemann som måtte være nødvendige, herunder å opptre sammen med Selger i søksmål, ved om nødvendig å tiltransportere opprydningskravet til Selger.

2.6.12

Kjøper er kjent med at Staten og Oslo kommune forhandler om felles og samlet opprydding av forurensede lokaliteter på Fornebuområdet. Kjøper plikter, uten urimelig kostnad eller ulempe for seg, lojalt å medvirke til og legge forholdene til rette for at oppryddingsarbeidet på Fornebuområdet kan gjennomføres i henhold til forutsetningene. Kjøper er kjent med at avtalen mellom Staten og Oslo kommune forutsetter godkjenning av overordnede politiske myndigheter, og at disse myndigheters godkjenning eller manglende godkjenning kan medføre endringer i avtalen.

2.6.13

Kjøper er forpliktet til å påse at det på eiendommen ikke drives virksomhet som kan være til ulempe for naboeiendom i form av støv, støy, rystelser, ekstraordinær eksplosjonsfare eller ekstraordinær fare for vann/væskelekasje, eller virksomhet som gjennom stråling (emisjon) kan virke forstyrrende på teleteknisk eller elektronisk utstyr, utover det som følger av ordinært anleggsarbeid og som for øvrig er akseptabelt og normalt for drift av moderne forretningsdrift som forutsatt drevet på Eiendommen.

2.7 Heftelser

2.7.1

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

2.7.2

Kjøper overtar Eiendommen med de heftelser som er (i) opplyst i skriftlig redegjørelse om enkelte avtaler inngått av Selger vedrørende Eiendommen (jf *Vedlegg 7*), og (ii) tinglyst på Eiendommen ved kontraktsunderskrift, jf grunnboksutskrift for de aktuelle arealer vedlagt avtalen som *Vedlegg 8*.

2.7.3

Kjøper er innforstått med at eiendommen for tiden er påheftet festekontrakt med Statoil.

2.8 Reguleringsmessige forhold

2.8.1

Kjøper er innforstått med at det hefter usikkerhet med hensyn til endelig regulering av Eiendommen.

2.8.2

Selger har risikoen for at Kjøper oppnår nødvendige konsesjoner som tildeles av statlige myndigheter for å erverve Eiendommen, herunder konsesjon etter konsesjonsloven av 1974. Kjøper skal umiddelbart etter at Stortinget har godkjent denne avtalen søke enhver tillatelse og/eller konsesjon så snart vilkårene for å søke og bli tildelt slik konsesjon er oppfylt.

2.8.3

Partene plikter å i fellesskap arbeide i beste hensikt og innenfor vanlige prinsipper om god forvaltningsskikk for at Kjøper oppnår alle nødvendige tillatelser for øvrig, herunder i henhold til plan- og bygningsloven.

2.9 Miljøplan for Fornebu

2.9.1

Kjøper er forpliktet til å realisere miljøvennlige og fremtidsrettede løsninger i utbyggingen av arealene, jf de mål og hensyn som fremgår av miljøoppfølgingsprogrammet for Fornebu, *Vedlegg 9*.

2.9.2

Kjøper skal i tidlig planfase utarbeide en miljøplan/et miljøprogram for utbyggingsprosjektet, som viser hvordan Miljøoppfølgingsprogrammet vil bli fulgt opp med konkrete tiltak i de ulike fasene av prosjektet. Planen skal som et minimum inneholde etterprøvbare mål, med tilhørende tiltak knyttet til:
energibruk og oppvarmingssystem i nye bygg
materialbruk
avfallshåndtering, både i byggeperioden og drift av byggene
massehåndtering og gjenbruk av lokale masser og materialer
transport av ansatte og besøkende til virksomheter på området

2.9.3

Som et hjelpemiddel for utformingen av en slik miljøplan, har Statsbygg i samarbeid med ØKO-bygg utarbeidet en CD-rom som legges ved avtalen til orientering, jf *Vedlegg 10*.

2.9.4

Målene i miljøplanen skal identifiseres i arkitektkonkurranser, anbudsgrunnlag, kontrakter med prosjekterende og utførende, og følges opp gjennom et rapporterings-system. Resultatene skal rapporteres til Bærum kommune.

2.9.5

Søknad om rammetillatelse til Bærum kommune skal inneholde dokumentasjon på at prosjektet er underlagt en slik miljøstyring.

2.10 Mislighold

2.10.1

Dersom Selger ikke gir fra seg skjøte eller bruken av Eiendommen til rett tid, eller ikke i tide oppfyller sine øvrige plikter etter denne avtale, uten at dette skyldes Kjøper eller omstendigheter Kjøper har risikoen for, kan Kjøper:

- a) heve avtalen, dersom misligholdet er vesentlig
- b) kreve erstatning, og / eller
- c) holde tilbake en forholdsmessig del av Kjøpesummen.

2.10.2

Kjøper kan likevel ikke gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende dersom Selger godtgjør at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll som han ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å unngå eller overvinne følgene av.

2.10.3

Dersom Kjøpesummen ikke er betalt ved forfall, kan Selger i tillegg til Kjøpesummen kreve lovlig forsinkelsesrente fra forfallstidspunktet fram til betaling skjer. Dersom betalingsmisligholdet er vesentlig, kan Selger heve avtalen og kreve erstattet sitt tap som følge av misligholdet. Ved tvist kan Kjøper depone Kjøpesummen uten at Selger kan gjøre betalingsmislighold gjeldende mot Kjøper på dette grunnlag.

2.10.4

Dersom en av Partene hindres i å oppfylle sine plikter etter avtalen i rett tid, skal han straks varsle den annen Part om dette. Den Part som mottar slikt varsel er forpliktet til så vidt mulig å begrense eventuelle skadevirkninger av slik forsinkelse.

2.10.5

Den av Partene som vil gjøre gjeldende misligholdsbeføyelser, må reklamere skriftlig senest 1 - én - måned etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet.

2.10.6

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves, med mindre det foreligger forsett eller uaktsomhet.

2.11 Forholdet til avhendingsloven

Lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse på denne avtalen.

2.12 Overdragelse av kjøpekontrakten

Denne avtale kan ikke uten Selgers skriftlige samtykke overdras til annet formål enn det som fremgår av avtalens punkt 1.

2.13 Tinglysning

Hver av Partene kan tinglyse denne avtale på Eiendommen for egen regning. Staten samtykker som hjemmelshaver til slik tinglysning.

2.14 Reforhandling

2.14.1

Det kan kreves reforhandling av denne avtale i samsvar med følgende regler:

- a) Selger kan innen to - 2 - år etter Stortingets godkjenning av denne avtalen kreve reforhandling av avtalen dersom offentlige myndigheters endelige krav til utbygging av nye veianlegg, eller andre pålegg, medfører at infrastruktur-kostnadene avviker vesentlig fra de forutsetninger som er lagt til grunn i taksten, på en slik måte at Selger etter en samlet vurdering ikke lenger finner utbygging på Fornebu økonomisk forsvarlig. Selgers frist for å kreve reforhandling forlenges til tre - 3 - år dersom myndighetspålegg hindrer eller stanser igangsettelse av arbeidet på Eiendommen.
- b) Selger kan innen to - 2 - år etter Stortingets godkjenning av denne avtalen kreve reforhandling av avtalen dersom samferdselsmyndighetenes eller andre myndigheters endelige krav til utbygging av nye veianlegg, bane, eller andre pålegg, medfører at disse kostnader avviker vesentlig fra de forutsetninger som er lagt til grunn i taksten, på en slik måte at Selger etter en samlet vurdering ikke lenger finner utbygging på Fornebu økonomisk forsvarlig. Selgers frist for å kreve reforhandling forlenges til tre - 3 - år dersom myndighetspålegg hindrer eller stanser igangsettelse av arbeidet på Eiendommen.
- c) Kjøper og/eller Selger kan innen to - 2 - år etter Stortingets godkjenning av denne avtalen kreve reforhandling av avtalen dersom Selger og Oslo kommune ikke kommer til enighet med Bærum kommune om avtale om utbygging av overordnet infrastruktur på Fornebu, eventuelt at det innen samme tidspunkt på annen måte er sikret fremført overordnet infrastruktur til Eiendommen, eller denne avtalen påfører Kjøper forpliktelser som i vesentlig grad påvirker fremdrift og/eller økonomien i prosjektet.
- d) Kjøper kan innen to - 2 - år etter Stortingets godkjenning av denne avtalen, dog slik at fristen utskyttes til tre - 3 - måneder etter inngåelse av avtale med

Oslo kommune etter punkt 2.1.3 litra (a) dersom dette tidspunkt er senere, kreve reforhandling dersom det tilleggsvederlaget i forhold til takst for erverv av arealer Selger skal erverve fra Oslo kommune etter punkt 2.1.3 litra (a) overstiger hva Kjøper kan akseptere.

2.14.2

Reforhandling omfatter denne avtale og alle inngåtte kontrakter inntatt som vedlegg til avtalen. Reforhandlingen tar sikte på tilpasning til den nye situasjon, eventuelt ved bortfall av avtalen. Ved slik reforhandling og eventuelt avtalebortfall, bærer hver av partene sine kostnader og sine eventuelle tap i forbindelse med prosjektet. Dersom avtalen bortfaller som følge av bestemmelsene foran, kan ingen av partene gjøre krav gjeldende mot noen av de øvrige partene.

2.15 Betinget avtale

2.15.1

Denne avtale er inngått med forbehold om

- a) gjennomføring av Hovedavtalen mellom blant annet Selger og Kjøper av samme dato, og
- b) at Selger innen tre - 3 - måneder etter Stortingets godkjenning av Hovedavtalen lykkes med å erverve arealer som angitt i punkt 2.1.3 litra (a) - (c) ovenfor. Denne betingelse skal likevel anses oppfylt dersom Kjøper lykkes i eller velger å inngå bindende avtale om å erverve disse arealer på annet vis hvorefter denne avtalen gjelder tilsvarende for det forholdsmessige areal som fortsatt skal overdras fra Selger til Kjøper i henhold til denne avtalen.

2.15.2

Dersom denne avtalen bortfaller som følge av at betingelsene ovenfor ikke oppfylles, kan ingen av Partene gjøre krav gjeldende mot den annen Part.

2.16 Tvisteløsning

Dersom det oppstår tvist mellom Partene vedrørende forståelsen av denne avtale, skal tvisten søkes løst gjennom forhandlinger mellom Partene. Dersom slike forhandlinger ikke fører frem, skal tvisten avgjøres ved de alminnelige domstoler, med mindre Partene enes om annet.

* * *

Denne kjøpekontrakt er utferdiget i to eksemplarer, hvorav Partene beholder hvert sitt.

Undertegnede parter forplikter seg med forbehold om styreforbehold som angitt i Hovedavtalen punkt 13.1 litra (b) til å inngå ovenstående avtale med Staten v/ Arbeids- og Administrasjonsdepartementet v/ Statsbygg for det tilfelle at Stortinget utpeker It Fornebu Technoport som Statens samarbeidspartner for etablering av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu.

Oslo, 18. november 1999

Steinar Mejlænder-Larsen	Asbjørn Eikeland
(e.f.)	(e.f.)

Vedlegg 3**Hovedavtale om etablering av nasjonalt IT- og kunnskapssenter på Fornebu «Nettverk Fornebu» (alternativ 1) ¹⁰⁾****3.1 Avtalens bakgrunn**

Stortinget har vedtatt at det på Fornebu skal etableres et internasjonalt IT- og kunnskapssenter. Staten skal medvirke til å realisere dette gjennom selskapsdannelser i fellesskap med private aktører. Formålet er å skape et IT- og kunnskapssenter hvor kunnskapsintensivt næringsliv knyttes tett opp til universiteter og høyskoler. Det skal skapes et miljø for næringsrettet innovasjon hvor internasjonalisering står sentralt, bl.a. gjennom etablering av en inkubatorfunksjon. Det vises i denne sammenheng til bl.a. St.meld.nr.38 (1997-98) IT-kompetanse i et regionalt perspektiv, St.meld.nr.13 (1998-99) Enkelte gjenstående spørsmål i forbindelse med etablering av IT-senter på Fornebu, St.meld.nr.42 (1998-99) Status og framdrift for etablering av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu og St.prp.nr.2 (1999-2000) Forhandlinger om etablering av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu. I tillegg er saken omtalt i St.prp.nr.1 for 1997-98, 1998-99 og 1999-00.

Denne Hovedavtale har til hensikt å følge opp Stortingets vedtak gjennom et samarbeide mellom Staten og de private aktører som Parter. Avtalen må også ses i sammenheng med Kjøpekontrakt mellom Partene inngått samtidig med denne avtale.

3.2 Avtalens parter

Parter i denne avtale er:

Staten v/Arbeids- og administrasjonsdepartementet v/Statsbygg (heretter kalt «Statsbygg»)

som eier og hjemmelshaver til arealer på Fornebu, og som ansvarlig for å gjennomføre Stortingets vedtak av 25. februar 1999, om etablering av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu.

Hvor partsbetegnelsen «Staten» er brukt under de enkelte bestemmelser i avtalen, tilligger det Regjeringen til enhver tid å avgjøre hvilken statsinstitusjon som har partskompetanse etter vedkommende bestemmelse.

Orkla ASA, Storebrand ASA, ICA AB/Hakon Gruppen AS:

alle som private investorer, som sammen har inngitt tilbud til Statsbygg om å bli valgt til dennes samarbeidspartner i forbindelse med etablering av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu. Når ikke annet uttrykkelig fremgår, opptrer

¹⁰⁾ Avtalen er basert på elektronisk versjon av papirdokumenter.

disse private investorer som samlet gruppe i utøvelse av partsrettigheter i henhold til avtalen her.

Nettverk Fornebu AS:

som er et selskap som er Partenes redskap for etablering av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu.

3.3 Avtalens formål

Formålet med avtalen er å realisere følgende *Visjon* :

Det skal skapes et IT- og kunnskapssenter hvor kunnskapsintensivt næringsliv knyttes tett opp til universiteter og høyskoler, hvor det skjer etablering og utvikling av nye bedrifter, og der næringsrettet innovasjon og internasjonal orientering står sentralt. Utviklingsarbeidet skal underbygges bl.a. gjennom etablering av en inkubatorfunksjon.

Som utdyping av Visjonen er Partene enige om følgende Mål:

1. Senteret skal trekke til seg prosjekter som kan kommersialisere ideer som springer ut fra avansert IT-kompetanse, og støtte opp om nyetablerte kunnskapsbedrifter innen IKT (IT- og kommunikasjonsteknologi). Fra senteret skal det gis et allsidig inkubatortilbud som bidrar til at nystarting blir så enkelt som mulig, til formidling av risikokapital og markeds kunnskap, og til å styrke kontakten mellom små og mellomstore bedrifter og større bedrifter på og utenfor Fornebu.
2. Senteret skal utpeke særskilte fagområder innen IKT hvor det satses på å opparbeide faglig tyngde på et internasjonalt nivå, og hvor man skal stimulere til utdanning, forskning, innovasjon, næringsutvikling og nyetableringer.
3. IT- og kunnskapssenter på Fornebu må komme hele landet til gode. Nye fagmiljøer, virksomheter og inkubatoren som etableres i senteret skal derfor søke sterke og forpliktende koblinger som også er til gagn for FoU-miljøer og bedrifter andre steder. Gjennom satsing på nettbasert etter- og videreutdanning skal kompetansetilbudet styrkes over hele landet.
4. Senterets formål er å styrke det samlede norske IT-miljø ved å spille sammen med etablerte norske miljøer innen forskning og høyere utdanning. Gjennom samarbeide og felles prosjekter skal senteret bidra til å videreutvikle norske universiteter, høyskoler og forskningsinstitutter, særlig ved å knytte disse tettere opp til norsk og internasjonalt næringsliv.

3.4 Organisasjonsstruktur - hovedlinjer

Partene er enige om at IT- og kunnskapssenteret på Fornebu skal organiseres slik det fremgår av organisasjonskart vedlagt denne avtale som *Vedlegg 1*.

Organisasjonsstrukturen kan i korthet beskrives som følger:

Det skal legges til rette for kapitalutvidelse i det eksisterende selskap *Nettverk Fornebu AS*, som åpner for Statens inntreden som aksjonær i selskapet, slik dette er nærmere beskrevet under punkt 6.2 nedenfor. Staten skyter ved kontantinnskudd inn NOK 260 millioner, og oppnår dermed en eierandel på ca. 46,4 % i selskapet. Selskapet skal ha det overordnede ansvar for realisering av Visjonen og koordinering av virksomheten i senteret, og skal i tillegg

erverve, eie, utvikle og drive den faste eiendom og oppføre den nødvendige bygningsmasse for dette formål.

Det forutsettes etablert et *Råd* for Nettverk Fornebu AS, som skal være et brukerråd, bestående av representanter for alle aktiviteter i senteret.

Partene forutsetter videre at det som ledd i gjennomføringen av Visjonen etableres følgende selskaper:

- *Drift Fornebu AS*. Nettverk Fornebu AS forutsettes å eie 100 % av aksjene i selskapet.
- *Inkubator Fornebu AS*. Nettverk Fornebu AS forutsettes å eie minst 10,1 % av aksjene i selskapet. Øvrige aksjonærer forutsettes å være de private investorer som er Parter i denne avtale, samt eventuelt andre private investorer.
- *FU Fornebu AS*. Nettverk Fornebu AS forutsettes å eie minst 10,1 % av aksjene i selskapet. Minst 66,7% av aksjene skal eies av de eksisterende norske forsknings- og utdanningsinstitusjoner.

Det etableres et *Institutt for Elektronisk Distribusjon*.

Krav som stilles i forbindelse med stiftelsen av selskapene, avtaler som forutsettes inngått mellom selskapene, samt det enkelte selskaps formål og rolle i forbindelse med gjennomføringen av prosjektet, er nærmere beskrevet i det følgende.

Staten skal verken direkte eller indirekte belastes de øvrige parter kostnader til utvikling av visjonen og prosjektet, og skal verken direkte eller indirekte belastes utgifter som er pådratt i forbindelse med forhandlinger med Staten om Statens deltagelse i prosjektet. Tilsvarende skal ikke de private parter verken direkte eller indirekte belastes med Statens kostnader i forbindelse med forhandlingene om Statens deltagelse i prosjektet.

Kostnader som Nettverk Fornebu AS pådrar seg i perioden fra Stortinget har godkjent avtalen og fram til staten faktisk trer inn som aksjonær i selskapet, skal dekkes av Staten, Orkla ASA, Storebrand ASA og ICA AB/Hakon Gruppen AS i samme forhold som disse er forutsatt å eie aksjer i Nettverk Fornebu AS jfr. pkt. 6.2.

Når avtalen er godkjent av Stortinget, skal partene oppnevne et interimstyre for Nettverk Fornebu AS. Styret skal ha fire medlemmer, hvorav hver av partene oppnevner to medlemmer. Interimstyret består fram til staten faktisk trer inn som aksjonær i selskapet. I den periode interimstyret består, jf også foregående ledd, skal inngåelse av forpliktende disposisjoner forhåndsgodkjennes av interimstyret. Interimstyret fatter sine beslutninger med enstemmighet.

3.5 Prosjektets økonomi

Selskapenes organisering og drift forutsettes lagt opp slik at det oppnås tilfredsstillende avkastning på den investerte kapital. Dette innebærer en avkastning på kapitalen tilsvarende den forventede avkastningen eierne kunne ha oppnådd ved en alternativ plassering med tilsvarende risiko.

Aksjonærene avtaler nærmere en utbyttepolitikk for selskapene.

Det er enighet mellom partene om at det i utbyggingsperioden ikke skal utbetales utbytte, av hensyn til det løpende likviditetsbehov i denne perioden, med mindre begge parter er enige om annet.

3.6 Nettverk Fornebu AS felles koordinerings- og eiendomsselskap

3.6.1 Selskapets rolle og oppgaver i IT- og kunnskapsenteret

3.6.1.1

Nettverk Fornebu AS, heretter i dette kapittel kalt «Selskapet», skal ha det overordnede ansvar for å utvikle og realisere Visjonen, og skal for dette formål etablere og/eller være deltaker i slike selskap og øvrige avtaleforhold som er beskrevet i det følgende i nærværende avtale.

Selskapet skal påse at all virksomhet i senteret til enhver tid ligger innenfor rammene av Visjonen.

3.6.1.2

Selskapet skal bidra til å realisere prosjektets mål og visjon, slik disse er beskrevet i punkt 3 ovenfor ved å:

- erverve, eie, utvikle, drive, leie ut eller omsette den faste eiendom som skal inngå i IT- og kunnskapssenteret i henhold til avtale mellom partene i selskapet,
- besørge oppført og/eller ombygget bygningsmasse, og arbeide for at denne fordeles med cirka 25 000 m² til inkubator, forskning og utdanning,
- dertil ferdigstille nødvendig areal til studenthybler og forskerboliger,
- gjennom sitt datterselskap Drift Fornebu AS sørge for at alle relevante driftsfunksjoner for eiere leietagere og andre brukere av senteret ivaretas på en rasjonell, høyverdig og kostnadseffektiv måte,
- og for øvrig med hovedvekt på IT og IT-basert næringsvirksomhet.

Staten skal ha rett til å utpeke et antall styremedlemmer som står i forhold til statens eierandel. Staten skal uansett ha rett til å utpeke minst to styremedlemmer så lenge Staten eier minst 15% av Selskapets aksjer.

Følgende styrebeslutninger fattes med enstemmighet

- Beslutning om avtaleinngåelse mellom Selskapet og Selskapets aksjonærer.
- Beslutning om kjøp og salg av fast eiendom, så langt dette gjelder kjernevirksomheten i IT- og kunnskapssenteret, og/eller så langt slikt kjøp og salg ikke viderefører formålet for eiendommen, jfr. punkt 3.
- Beslutning om selskapets stemmegivning på generalforsamling i andre aksjeselskaper, der Selskapet har en eierandel på 10,1% eller mer.
- Beslutning om å foreslå for generalforsamlingen i Selskapet at det skal deles ut utbytte til aksjonærene.

3.6.2 Statens inntreden som eier i selskapet

Staten skal delta i en kapitalutvidelse i selskapet. Kapitalutvidelsen skal gjennomføres som en kontantemisjon.

Den norske Stat, Orkla ASA, Storebrand ASA, og ICA AB/Hakon Gruppen AS skal delta i kapitalutvidelsen, med til sammen NOK 550 millioner, hvorav

Den norske Stats tegningsbeløp utgjør NOK 260 millioner og de øvrige aksjonærers tegningsbeløp NOK 290 millioner. Den norske Stat vil etter emisjonen ha en eierandel på 46,43% av aksjene. Før kapitalutvidelsen finner sted, skal det foretas en juridisk og økonomisk gjennomgang av Selskapet. Statsbygg utpeker etter eget valg eksterne juridiske og økonomiske rådgivere til å gjennomføre slik gjennomgang. Resultatet av gjennomgangen vil påvirke de betingelser som stilles for statens deltagelse i kapitalutvidelsen, herunder tegningskursen. Gjennomgangen vil kunne medføre at Statsbygg stiller krav om en forutgående kapitalnedsettelse i Selskapet, dersom dette er nødvendig av hensyn til den økonomiske balansen mellom eksisterende aksjonærer og nye aksjonærer, herunder særskilt at Staten verken direkte eller indirekte skal belastes prosjektkostnader påløpt før Partenes undertegning av nærværende avtale, se avtalens punkt 4 nest siste avsnitt.

3.6.3 Statlig innflytelse i selskapets organer

3.6.3.1 Vedtekter

I forbindelse med kapitalutvidelsen skal Selskapets vedtekter endres, ved at det inntas slike bestemmelser som fremgår av punktene nedenfor. Andre bestemmelser i vedtektene kan ikke være av en slik art at de er i konflikt med disse bestemmelser.

1. Selskapets vedtekter skal reflektere den i nærværende avtale uttrykte visjon og mål.
2. Så lenge Staten eier minst 15% av Selskapets aksjer, skal Staten ha vetorett ved generalforsamlingens behandling av forslag om vedtektsendringer. Så lenge Staten eier minst 25 % av Selskapets aksjer, skal vetoet også gjelde ved behandlingen av andre forhold som er vesentlige for å realisere Visjonen.
3. Omsetning av selskapets aksjer skal være underlagt styresamtykke og forkjøpsrett i tråd med aksjelovens bestemmelser.

3.6.3.2 Aksjonæravtale

Før kapitalutvidelsen skal det inngås aksjonæravtale mellom Staten og de øvrige aksjonærene i Nettverk Fornebu AS. I avtalen skal det inntas bestemmelser tilsvarende punktene nedenfor. Bestemmelser som inntas i avtalen utover dette kan ikke være av en slik art at de er i konflikt med disse bestemmelser.

- Partene forpliktes til å forvalte sine eierinteresser i Selskapet i tråd med Visjon og Mål for hovedavtalen, i samsvar med det vedtektsfestede formål.
- Staten skal ha rett til å utpeke et antall styremedlemmer som står i forhold til statens eierandel. Staten skal uansett ha rett til å utpeke minst to styremedlemmer så lenge Staten eier minst 15% av Selskapets aksjer.
- Senere kapitalutvidelser skal gjennomføres på forretningsmessige premisser.
- Aksjonærene pålegges å forplikte eventuelle nye aksjonærer til aksjonæravtalen.
- Mislighold av avtalen skal gi de øvrige aksjonærer rett til å kreve inn- eller utløsning av aksjer overfor vedkommende aksjonær.

3.6.4 Overdragelse av fast eiendom

Som ledd i gjennomføringen av denne avtale inngås det mellom Statsbygg som Selger og Nettverk Fornebu AS som Kjøper kjøpekontrakt omfattende arealer på Fornebu, som nærmere fastsatt i *Vedlegg 2*.

Det er en forutsetning for nærværende avtale at Statsbygg lykkes i å erverve deler av de angjeldende arealer fra Oslo kommune og SAS, og at kjøpekontrakten inntatt som *Vedlegg . . .* inngås og gjennomføres som forutsatt.

3.6.5 Prinsipper for forvaltning av eiendommene

Partene er enige om at de eiendommer som skal inngå i IT- og kunnskapssenteret skal forvaltes slik det til enhver tid best tjener Visjonen.

Nettverk Fornebu AS skal arbeide aktivt for å tiltrekke senteret leietakere av en slik art og med en slik sammensetning som støtter opp om og effektivt bidrar til realisering av Visjonen. Selskapets heleide datterselskap, Drift Fornebu AS, skal i henhold til punkt 7 nedenfor stå for den daglige drift av senteret. Så vel generelle retningslinjer for utleie som den enkelte inngåelse av leieavtale skal baseres på følgende hensyn og/eller vilkår:

- Det skal sikres en optimal sammensetning av leietakere, hensett til Visjonen og Partenes intensjoner.
- Det skal, gjennom formålsklausulering og hevningsrett ved misbruk/formålsbortfall, effektivt sikres at arealene disponeres i samsvar med Visjonen.
- Leiepris og løpetid skal fastsettes på kommersiell basis. Nettverk Fornebu AS skal over en periode på minst 10 år subsidiere husleie for arealer til forsknings-, utdannings- og inkubatorvirksomheten samt boliger og hybler for studenter og gjesteforskere ved senteret, i forhold til den til enhver tid gjeldende markedspris tilsvarende gjennomsnittlig NOK 6 millioner pr. år i ti år.
- De ulike aktiviteter og virksomheter i senteret skal koordineres og stimuleres til å virke sammen for å skape et helhetlig og attraktivt miljø, i samsvar med Visjonen.

3.7 Drift Fornebu AS

3.7.1 Selskapets etablering. Selskapets rolle og oppgaver i IT- og kunnskapssenteret

Som ledd i realisering av Visjonen, skal Nettverk Fornebu AS stifte Drift Fornebu AS. Selskapet skal stiftes umiddelbart etter at Staten er trådt inn i selskapet Nettverk Fornebu AS, som et heleiet datterselskap av Nettverk Fornebu AS.

Selskapet skal på vegne av Nettverk Fornebu AS stå for den daglige drift av IT- og kunnskapssenteret og skal i denne forbindelse stå for all kontakt med brukerne/leietakerne i senteret, bl.a. gjennom å:

- Utarbeide og forvalte driftskonsept for de ulike deler av senteret i samsvar med punkt 6.5 ovenfor.
- Utarbeide og forvalte driftskonsept for fellesarealer og utearealer.
- Fakturere og inndrive driftskostnader fra brukerne.

3.7.2 Statlig innflytelse i selskapets organer

I selskapets vedtekter skal formålsbestemmelsen knyttes til Visjonen og Målet, jfr denne avtalens punkt 3. Videre skal det i vedtektene inntas bestemmelse om at Staten skal ha rett til å utpeke ett styremedlem. Andre bestemmelser i vedtektene kan ikke være av en slik art at de er i konflikt med disse bestemmelser.

3.8 Inkubator Fornebu AS

3.8.1 Kapitalutvidelse i selskapet. Selskapets rolle og oppgaver i IT- og kunnskapssenteret

Som ledd i realisering av Visjonen skal Nettverk Fornebu AS delta i Inkubator Fornebu AS, sammen med bl.a. Orkla ASA, Storebrand ASA og ICA AB/Hakon Gruppen AS.

Selskapet skal bistå leietakere og brukere i senteret under etablerings- og kommersialiseringsfasen i deres virksomhet, samt opptre på vegne av disse overfor Nettverk Fornebu AS. Videre skal selskapet utgjøre kjernen i et nettverk der IT-relaterte virksomheter under kommersialisering i alle deler av landet kan knytte kontakter, skaffe informasjon om markeder og muligheter, og kobles til den faglige, finansielle og forretningsmessige kompetanse de har behov for, samt skape investorrelasjoner.

I selskapet skal det umiddelbart etter at Staten er trådt inn i selskapet Nettverk Fornebu AS foretas en kapitalutvidelse som sikrer Nettverk Fornebu AS minst 10,1 % av aksjekapitalen i selskapet. Orkla ASA, Storebrand ASA og ICA AB/Hakon Gruppen AS skal sammen med andre aksjonærer skyte inn øvrig kapital i selskapet.

3.8.2 Nettverk Fornebu AS' innflytelse i selskapets organer

3.8.2.1 Vedtekter

Selskapets vedtekter skal endres slik at de minst inneholder bestemmelser om nedenstående punkter. Øvrige bestemmelser kan ikke være av en slik art at de kommer i konflikt disse bestemmelser.

- Formålsbestemmelse som knytter selskapets virksomhet til Visjonen.
- Nettverk Fornebu AS skal ha vetorett ved behandling av forslag om å endre selskapets vedtektsfestede formål.
- Omsetning av selskapets aksjer skal være underlagt styresamtykke og forkjøpsrett i tråd med aksjelovens bestemmelser.

3.8.2.2 Aksjonæravtale

Det skal videre inngås aksjonæravtale mellom stifterne, som

- gir Nettverk Fornebu AS rett til styrerepresentasjon i selskapet,
- forplikter aksjonærene til å forvalte sine eierinteresser i tråd med Visjon og Mål for hovedavtalen
- pålegger aksjonærene å forplikte eventuelle nye aksjonærer til aksjonæravtalen
- sanksjonerer mislighold slik at øvrige aksjonærer gis rett til å velge inn- eller utløsning av aksjer.

Øvrige bestemmelser i avtalen kan ikke være av en slik art at de er i konflikt med disse bestemmelser.

3.9 FU Fornebu AS

3.9.1 Kapitalutvidelse i selskapet. Selskapets rolle og oppgaver i IT- og kunnskapssenteret

Som ledd i realiseringen av Visjonen skal Nettverk Fornebu AS delta i FU Fornebu AS sammen med eksisterende norske forsknings- og utdanningsinstitusjoner.

Selskapet skal legge til rette for at de etablerte norske forsknings- og utdanningsinstitusjoner skal kunne legge deler av sin virksomhet til Fornebu. Dette gjelder spesielt forskning, høyere grads utdanning (dr. grad, hovedoppgave innenfor master, hovedfag og sivilingeniørutdanning), avanserte oppgaver innen økonomi- og ingeniørutdanning, samt etter- og videreutdanning.

Selskapet skal være et redskap for å sikre at den forsknings- og utdanningsvirksomhet som drives i IT- og kunnskapssenteret skjer i samarbeid og er i tråd med eksisterende norske universiteter og forskningsinstitusjoner.

I selskapet skal det umiddelbart etter at Staten er trådt inn i selskapet Nettverk Fornebu AS foretas kapitalutvidelse som sikrer Nettverk Fornebu AS minst 10,1% av aksjene, og eksisterende norske utdannings- og forskningsinstitusjoner minst 66,7% av aksjene.

3.9.2 Nettverk Fornebu AS' innflytelse i selskapets organer

3.9.2.1 Vedtekter

Selskapets vedtekter skal endres slik at de minst inneholde bestemmelser om nedenstående punkter. Øvrige bestemmelser kan ikke være av en slik art at de kommer i konflikt med disse bestemmelser.

- Formålsbestemmelse som knytter selskapets virksomhet til Visjonen.
- Nettverk Fornebu AS skal ha vetorett ved behandling av forslag om å endre selskapets vedtektsfestede formål.
- Omsetning av selskapets aksjer skal være underlagt styresamtykke og forkjøpsrett i tråd med aksjelovens bestemmelser.

3.9.2.2 Aksjonæravtale

Det skal videre inngås aksjonæravtale mellom stifterne, som

- gir Nettverk Fornebu AS rett til styrerepresentasjon i selskapet,
- forplikter aksjonærene til å forvalte sine eierinteresser i tråd med Visjon og Mål for hovedavtalen
- pålegger aksjonærene å forplikte eventuelle nye aksjonærer til aksjonæravtalen
- sanksjonerer mislighold slik at øvrige aksjonærer gis rett til å velge inn- eller utløsning av aksjer.

Øvrige bestemmelser i avtalen kan ikke være av en slik art at de er i konflikt med disse bestemmelser.

3.10 Institutt for Elektronisk Distribusjon

De private investorer skal sørge for at det etableres et Institutt for Elektronisk Distribusjon, som koordinerer sin virksomhet med øvrig forsknings- og utdanningsvirksomhet på Fornebu.

De private investorer som er Parter i denne avtale forplikter seg til å finansiere tre forskerstillinger på professornivå ved instituttet, med NOK 4,5 millioner pr. år i minst 10 år.

3.11 Råd for Nettverk Fornebu

Partene forutsetter at det skal etableres et Råd for selskapet Nettverk Fornebu AS. Rådet skal bestå av styrelederne i de selskaper som etableres på Fornebu i henhold til denne avtale, 8 representanter for brukerne av området, hvorav minst 3 skal velges fra FOU miljøet.

Rådets formål skal være å støtte og gi råd til Nettverk Fornebu AS, blant annet i arbeidet med fastsettelse av utvalgskriterier og med koordinering av samspillet mellom aktørene, for derved å realisere avtalens Visjon og Mål, jfr. punkt 3.

3.12 Tilknyttede områder - Kokså

Område 4.3 i Bærum kommunes Kommunedelplan 2 skal utnyttes av virksomheter som har IT som en viktig komponent i sin virksomhet. Område 4.3 skal således bidra til å realisere den totale IT-visjonen for området.

For å sikre en samlet best mulig realisering av visjonen, skal de private investorer som er parter i avtalen ha opsjon på å erverve område 4.3 i Bærum kommunes Kommunedelplan 2, forutsatt at Staten har innløst SAS' interesse i området.

Ved utøvelse av opsjonen skal prisen settes slik at Staten har dekning for sine faktiske utgifter og forpliktelser i forbindelse med innløsning av SAS' interesser, og slik at taksten for øvrig legges til grunn. Dersom det er nødvendig i henhold til Norges internasjonale forpliktelser (EØS-avtalen) å foreta en ny markedsvurdering i forbindelse med utøvelse av opsjonen, er begge parter enige om at dette kan foretas, så langt det er nødvendig.

Opsjonen må utøves innen et halvt år etter Stortingets godkjennelse av nærværende avtale, forutsatt at Staten på det tidspunkt har innløst SAS' interesser i området. Hvis Staten på det tidspunkt ikke har innløst SAS' interesser i området, forlenges opsjonsperioden slik at opsjonsperioden tidligst utløper et halvt år etter at SAS' interesser i området er innløst.

Dersom de private investorer benytter retten til å erverve området, skal det mellom Nettverk Fornebu AS og disse investorer inngås avtale som sikrer at eiendommens utvikling bidrar til en enhetlig utvikling av Fornebuområdet, i samsvar med visjon og mål for nærværende avtale.

Dersom opsjonen ikke benyttes, skal Staten forplikte erverver av område 4.3, eller den som på annen måte får disposisjonsrett til eiendommen, til å inngå tilsvarende avtale med Nettverk Fornebu AS, med sikte på at utnyttelsen av område 4.3 bidrar til realisering av IT-visjonen for området.

3.13 De private parter investeringer i IKT-sektoren

De private investorer som er Parter i denne avtale forplikter seg til over en periode på 10 år å investere til sammen NOK 100 millioner i avansert forskning og utvikling innenfor IKT-sektoren, jfr avtalens formål. Investeringen kan skje som egenkapital. De private Parter fattet selv beslutning om den enkelte investering, med utgangspunkt i det enkelte prosjekts kommersielle potensiale. Det er dog forutsatt at investeringene vil kunne ha høy risiko, og det skal ved vurderingen ikke settes spesifikke avkastningskrav til den enkelte investering.

3.14 De private parter særskilte ytelse til realisering av visjonen

De private investorer som er Parter i denne avtale forplikter seg til å stille til disposisjon et særskilt engangsbeløp på NOK 25 millioner, som forutsettes brukt til å styrke og finansiere forsknings- og utdanningsvirksomhet knyttet til Fornebu. Midlene forvaltes av styret i FU Fornebu AS.

Beløpet stilles til rådighet innen ett år etter Stortingets godkjenning av nærværende avtale.

3.15 Reforhandling/avtalebortfall

Dersom samferdselsmyndighetenes eller andre myndigheters endelige krav til utbygging av nye vegnett eller bane, eller andre pålegg, medfører at infrastrukturkostnadene avviker vesentlig fra de forutsetninger som er lagt til grunn i taksten, på en slik måte at partene etter en samlet vurdering ikke lenger finner sin deltakelse i etableringen av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu økonomisk forsvarlig, kan henholdsvis Staten og de private investorer (som samlet gruppe) kreve reforhandling. Reforhandlingen omfatter denne avtale og alle inngåtte kontrakter inntatt som vedlegg til avtalen. Reforhandlingen tar sikte på tilpasning til den nye situasjon, eventuelt ved bortfall av avtalen.

Partene er videre enige om at hovedavtalen og alle inngåtte kontrakter faller bort dersom Statsbygg ikke lykkes med å erverve Oslo kommunes arealer, jfr denne avtales punkt.

Dersom avtalen faller bort, skal kostnadene som er påløpt fra denne avtales undertegning fordeles på avtalepartene som bestemt i avtalens punkt 4 nest siste avsnitt.

3.16 Indeksregulering

Alle konkret angitte beløp som etter nærværende avtale skal ytes av de private parter er knyttet til pengeverdien på avtaletidspunktet, med unntak av innskudd som avtalt i punkt 6.2. Beløpene indeksreguleres på utbetalingstidspunktet i samsvar med svingningene i konsumprisindeksen, med utgangspunkt i konsumprisindeksen på avtaletidspunktet, (eller, dersom denne skulle bortfalle, liknende offentlig indeks som på autoritativ måte illustreres pengeverdiens utvikling).

3.17 Fremdrift

Det skal innen tre måneder fra Stortingets godkjenning av denne avtale inngås nærmere avtale mellom Partene om fremdriften i prosjektet, både for den faktiske utbygging av området, for inngåelse av de avtaler og etablering av de selskaper som avtalen forutsetter, og for avtale om iverksetting av undervisningsaktiviteter i deler av senteret.

Det er en forutsetning at Statens arealer selges til Nettverk Fornebu AS i år 2000, og at Statens inntreden som eier i Nettverk Fornebu AS finner sted senest samtidig med overdragelsen.

3.18 Oppsigelse

Dersom partene ikke blir enige om en fremdriftsplan som nevnt i foregående punkt, eller om de øvrige avtaler som er forutsatt inngått i henhold til denne hovedavtale, kan Staten si opp hovedavtalen, forutsatt at partene ikke kommer til enighet innen tre måneder etter at Staten har gitt skriftlig varsel om oppsigelse til hver av partene.

3.19 Prioritetsregler

Bestemmelsene i nærværende avtale går foran bilag til avtalen, og avtaler inntatt som bilag, ved eventuell motstrid.

3.20 Mislighold

Mislighold av denne avtale reguleres av bakgrunnsretten.

Denne avtale er utferdiget og undertegnet i fire likelydende eksemplarer, hvorav Partene beholder hvert sitt eksemplar.

Oslo, den 1999

Staten	Orkla ASA
v/Arbeids- og Administrasjonsdepartementet	Storebrand ASA
v/Statsbygg	
	ICA AB/
	Hakon Gruppen AS
	Nettverk Fornebu AS

Undertegnede parter forplikter seg til å inngå ovenstående avtale med Staten v/Arbeids- og Administrasjonsdepartementet v/Statsbygg for det tilfelle at Stortinget utpeker Nettverk Fornebu AS som Statens samarbeidspartner for etablering av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu.

Orkla ASA Storebrand ASA ICA AB/Hakon Gruppen AS

Vedlegg 4**Kjøpsavtale mellom Staten og Nettverk Fornebu
(alternativ 1) ¹¹⁾**

Kjøpekontraktmellom Staten v/arbeids- og administrasjonsdepartementet v/ Statsbygg (nedenfor kalt «Selger»/«Partene») og Nettverk Fornebu AS (nedenfor kalt «Kjøper»/Partene) om overdragelse av eiendom på Fornebu

4.1 Avtalens bakgrunn og formål

Stortinget har vedtatt at det på Fornebu skal etableres et internasjonalt IT- og kunnskapssenter. Staten skal medvirke til å realisere dette gjennom selskapsdannelser i fellesskap med private aktører. Formålet er å skape et IT- og kunnskapssenter hvor kunnskapsintensivt næringsliv knyttes tett opp til universiteter og høyskoler. Det skal skapes et miljø for næringsrettet innovasjon hvor internasjonalisering står sentralt, bl.a. gjennom etablering av en inkubatorfunksjon. Det vises i denne sammenheng til bl.a. St.meld.nr.38 (1997-98) IT-kompetanse i et regionalt perspektiv, St.meld.nr.13 (1998-99) Enkelte gjenstående spørsmål i forbindelse med etablering av IT-senter på Fornebu, St.meld.nr.42 (1998-99) Status og framdrift for etablering av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu og St.prp.nr.2 (1999-2000) Forhandlinger om etablering av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu. I tillegg er saken omtalt i St.prp.nr.1 for 1997-98, 1998-99 og 1999-00.

Denne kjøpekontrakt, som utgjør vedlegg til Hovedavtale mellom Partene av samme dato, har til hensikt å følge opp Stortingets vedtak, ved å sette Nettverk Fornebu AS i besittelse av den eiendom som er forutsatt benyttet til et IT- og kunnskapssenter på Fornebu.

4.2 Oversikt over samlede eiendommer og bygninger for et nasjonalt IT- og kunnskapssenter

Det skal etableres et IT- og kunnskapssenter på Fornebu som omhandlet i Hovedavtale mellom partene. Senteret skal realiseres på områdene 4.1. og 4.4 i Bærum kommunes Kommunedelplan 2.

Partene er innforstått med at staten ennå ikke har råderett over hele arealet, og at det forhandles med SAS og Oslo kommune om deler av arealet. Det totale området utgjøres av følgende delområder:

4.2.1 Statens egne arealer:

Eiendommen utgjør ca. 156 daa, og er i Kommunedelplan 2 avsatt til bolig/næring. Grensen mellom område 4.4 og 4.3 forutsettes å gå i midten av urban korridor. Eiendommen er takstert av en uavhengig takstnemnd, jfr. Takst over statens eiendommer på Fornebu avgitt 13. august 1999, inntatt som *Vedlegg 1* til avtalen. Partene er kjent med at taksten omfatter ytterligere 2 daa tilhørende område 4.3 i Bærum kommunes Kommunedelplan 2, men er enige om at dette ikke påvirker Eiendommens verdi, jfr. nærmere i punkt 4.1 nedenfor.

¹¹⁾ Avtalen er basert på elektronisk versjon av papirdokumenter.

Eiendommen er taksert til NOK 260 millioner. Denne eiendom overdras ved nærværende avtale, jf pkt 3.

I takst over statens arealer inngår også et areal under Terminalbygningen, som - p.g.a. grensedragningen for kommunens tilbakefallsområde - tilhører Oslo kommune. Arealet utgjør ca. 11 daa. Det foreligger forslag til makeskifteavtale mellom staten og Oslo kommune. Det nevnte areal under Terminalbygningen vil bli overdratt når makeskifteavtalen blir godkjent av overordnet myndighet, eller staten på annen måte får ervervet arealet.

4.2.2 Oslo kommunes arealer:

Eiendommen utgjør ca. 38,5 daa, og er i henhold til Kommunedelplan 2 avsatt til bolig/næring (29,7 daa), veigrunn (ca. 6 daa), urban korridor (ca. 2,5 daa) samt noe grøntområde (mot område 4.2). Eiendommen er taksert av en uavhengig takstnemnd, jfr. Takst over Oslo kommunes arealer avgitt 7. juli 1999, inntatt som *Vedlegg 2* til avtalen. Partene er innforstått med at nevnte takst er innhentet i henhold til mandat fra staten alene, og at taksten derfor må betraktes som veiledende.

Eiendommen er taksert til NOK 69 millioner. Denne eiendom vil bli overdratt, dersom staten får ervervet den for en pris som begge parter i nærværende avtale kan akseptere.

4.2.3 Statens/SAS' arealer:

Eiendommen utgjør ca. 2,12 daa, og er i henhold til Kommunedelplan 2 avsatt til bolig/næring (0,62 daa) og urban korridor (ca. 1,5 daa.). Eiendommen er taksert av en uavhengig takstnemnd, jfr. Takst over Statens/SAS' arealer avgitt 13. august 1999, inntatt som *Vedlegg 3* til avtalen.

Eiendommen er taksert til NOK 2 millioner. Denne eiendom vil bli overdratt når SAS' rettigheter er innløst fra statens side.

4.2.4 Tilleggsareal:

Eiendommen, som eies av Staten, utgjør 2,51 daa, og er i henhold til Kommunedelplan 2 avsatt til bolig/næring (1,71 daa) og urban korridor (0,8 daa). Eiendommen er taksert av en uavhengig takstnemnd, jfr. Samlet takst avgitt 13. august 1999, inntatt som *Vedlegg 4* til avtalen.

Eiendommen er taksert til NOK 5 millioner. Denne eiendom overdras dersom overdragelsen for de foran nevnte eiendommer går i orden.

4.3 Kontraktsgjenstanden - «eiendommen»

4.3.1

Selger overdrar til Kjøper arealer på Fornebu som beskrevet over i pkt 2.1. Overdragelsen omfatter også bygninger som beskrevet i bygningsoversikt, inntatt som *Vedlegg 5* til denne avtale.

Eiendommen utgjør ca. 156 daa. Foreløpige grenser for eiendommen fremgår av *Vedlegg 6* (kart/skisse). Endelige grenser for eiendommen fastsettes i fellesskap mellom Partene når endelig reguleringsplan foreligger, og stadfestes ved senere kart- og delingsforretning. Det er Partenes intensjon at

eiendommens grenser blir fastlagt i overensstemmelse med de områder/formålsangivelser som følger av endelig vedtatt Kommunedelplan 2.

Kjøpers forpliktelse til å overta eiendommen som beskrevet under pkt 2.1 er betinget av at Kjøper også får overta eiendommer som beskrevet i pkt 2.2 - 2.4, jfr. pkt. 3.2 - 3.4.

4.3.2

Selger overdrar til Kjøper arealer på Fornebu som beskrevet over i pkt. 2.2., under den forutsetning som der fremgår.

Eiendommen utgjør ca. 38,5 daa. Foreløpige grenser for eiendommen fremgår av *Vedlegg 6* (kart/skisse). Endelige grenser for eiendommen fastsettes i fellesskap mellom Partene når endelig reguleringsplan foreligger, og stadfestes ved senere kart- og delingsforretning. Det er Partenes intensjon at eiendommens grenser blir fastlagt i overensstemmelse med de områder/formålsangivelser som følger av endelig vedtatt Kommunedelplan 2.

4.3.3

Selger overdrar til Kjøper arealer på Fornebu som beskrevet over i pkt. 2.3, under den forutsetning som der fremgår.

Eiendommen utgjør ca. 2,12 daa. Foreløpige grenser for eiendommen fremgår av *Vedlegg 6* (kart/skisse). Endelige grenser for eiendommen fastsettes i fellesskap mellom Partene når endelig reguleringsplan foreligger, og stadfestes ved senere kart- og delingsforretning. Det er Partenes intensjon at eiendommens grenser blir fastlagt i overensstemmelse med de områder/formålsangivelser som følger av endelig vedtatt Kommunedelplan 2.

4.3.4

Selger overdrar til Kjøper arealer på Fornebu som beskrevet over i punkt 2.4, under den forutsetning som der fremgår.

Eiendommen utgjør ca. 2,51 daa. Foreløpige grenser for eiendommen fremgår av *Vedlegg 6* (kart/skisse). Endelige grenser for eiendommen fastsettes i fellesskap mellom Partene når endelig reguleringsplan foreligger, og stadfestes ved senere kart- og delingsforretning. Det er Partenes intensjon at eiendommens grenser blir fastlagt i overensstemmelse med de områder/formålsangivelser som følger av endelig vedtatt Kommunedelplan 2.

4.3.5

Med «Eiendommen» menes i det følgende de samlede arealer omfattet av punktene 3.1 - 3.4, med mindre annet fremgår.

4.4 Kjøpesum

4.4.1

Som vederlag for den del av Eiendommen som er beskrevet i punkt 3.1, betaler Kjøper til Selger NOK 260.000.000 med 5 % fradrag for binding til IT-formål, i henhold til taksten inntatt som *Vedlegg 1*. Dog vises i denne forbindelse til

punkt 4.6 nedenfor. Kjøper er klar over at eiendommen er ca. 2 daa mindre enn det som er taksert i taksten (vedlegg 1), idet de aktuelle 2 daa i Kommunedelplan 2 er tillagt område 4.3. Kjøper aksepterer at dette ikke får innvirkning på Eiendommens verdi.

4.4.2

Som vederlag for den del av Eiendommen som er beskrevet i punkt 3.2, betaler Kjøper til Selger NOK 69 millioner med 5 % fradrag for binding til IT-formål, i henhold til takst inntatt som *Vedlegg 2*. I tillegg betaler Kjøper til Selger differansen mellom dette beløp og det beløp Selger erverver denne del av Eiendommen for i henhold til avtale som inngås med Oslo kommune, jfr. punkt 2.2 ovenfor. Dog vises i denne forbindelse til punkt 4.6 nedenfor.

Partene legger til grunn at Kjøper selv besørger og bekoster riving av Satellitt B.

4.4.3

Som vederlag for den del av Eiendommen som er beskrevet i punkt 3.3, betaler Kjøper til Selger NOK 2 millioner med 5 % fradrag for binding til IT-formål. Dog vises i denne forbindelse til punkt 4.6 nedenfor.

4.4.4

Som vederlag for den del av Eiendommen som er beskrevet i punkt 3.4, betaler Kjøper til Selger NOK 5 millioner med 5 % fradrag for binding til IT-formål. Dog vises i denne forbindelse til punkt 4.6 nedenfor.

4.4.5

Summen av beløp som angitt i punktene 4.1 - 4.4 omtales i det følgende som «Kjøpesummen». Kjøper må i tillegg til Kjøpesummen dekke alle offentlige gebyrer og avgifter som påløper ved overdragelsen, herunder dokumentavgift og tinglysningsgebyr.

Kjøpesummen er fastsatt for Eiendommen slik den fremstår i dag, jfr. dog punkt 9 nedenfor. Kjøper må i tillegg til Kjøpesummen dekke alle utgifter til å gjøre eiendommen byggeklar, og må herunder bære sin forholdsmessige andel av all overordnet infrastruktur på Fornebu (område som omfattes av KDP 2), som bestemmes av myndighetene, slik det fremgår av punkt 6 nedenfor, jfr. også beskrivelsen i takst for statens arealer.

4.4.6

Takstnemnda har i samletakst avgitt i august 1999 (jfr. *Vedlegg 4*) fastsatt samlet salgsverdi for Eiendommen med følgende forbehold:

«Generelt vil takstutvalget påpeke den relativt lave tomteutnyttelsen som er nedfelt i KDP2.

En følsomhetsanalyse, kfr. pkt. 4.4, viser at verdi øker med mer enn det dobbelte dersom tomteutnyttelsen økes til TU=100%.

Disse forhold, og innsigelser til tomteutnyttelsen bl.a. fra statlig hold, gir etter takstnemndas vurdering grunnlag for å vurdere hvorvidt

et eventuelt salg bør knyttes opp mot fremtidig faktisk godkjent regulering, når det gjelder bruk og utnyttelse. . . .»

Dersom det ved endelig førstegangsregulering av Eiendommen, eller senest innen 3 - tre år etter Stortingets godkjennelse av nærværende avtale, tillates økt utbygging i forhold til det som er beregnet og lagt til grunn i takstene, skal det betales et tilleggsvederlag. Ved beregning av tilleggsvederlaget skal Eiendommen vurderes samlet.

Partene er enige om at den utnyttingsgrad som følger av Bærum kommunes Kommunedelplan 2 er lavere enn det Partene mener er riktig, jfr. også merknadene i taksten. Kjøper forplikter seg på denne bakgrunn til å arbeide aktivt for at det tillates økt utbygging før utløpet av ovennevnte 3 års periode.

Tilleggsvederlaget skal utgjøre den forholdsmessige økning av Eiendommens verdi i forhold til det som er angitt i samletakst av august 1999 (*Vedlegg 4*), beregnet i henhold til Mal for korreksjon av vederlag inntatt som *Vedlegg 7* til avtalen. Fra dette beløp skal gjøres et fradrag tilsvarende den differansen Kjøper har betalt i henhold til punkt 4.2 annen setning, som er det beløp Staten betaler til Oslo kommune for potensiell fremtidig økt utnyttelse, med tillegg av antatte kostnader til rivning av Satellitt B.

4.4.7

Alle beløp som er knyttet til de ulike takster, er også knyttet til pengeverdi og prisnivå ved tidspunkt for avgivelse av den enkelte takst, juli/ august 1999. Ved utbetalinger som finner sted på et senere tidspunkt, skal beløpene justeres i samsvar med svingninger i konsumprisindeksen eller liknende offentlig indeks som på autoritativ måte illustrerer svingningene i pengeverdien.

4.5 Kjøpesummens oppgjør

4.5.1

Kjøpesummen forfaller i sin helhet til betaling på dagen for Overtagelse, jfr. pkt. 7.1 nedenfor. Beløpet skal være godskrevet Selgers konto senest denne dag.

4.5.2

Selger skal oppgi konto for betaling ved varsel om Overtagelse i henhold til pkt. 7.2 nedenfor.

4.6 Betaling av infrastrukturkostnader

4.6.1

Kjøper skal dekke sin forholdsmessige andel av kostnader til overordnet infrastruktur på Fornebu (området som omfattet av KDP 2), jfr. pkt. 4.5, slik det endelig bestemmes av myndighetene og i utbyggingsavtale mellom myndighetene og Statsbygg.

Kjøpers forpliktelse til å dekke overordnede infrastrukturkostnader som omtalt over er begrenset oppad til den forholdsmessige andel av den infra-

strukturkostnad, (eksklusiv kostnad til bane), som er lagt til grunn i samlet takst for Eiendommene, jf takst av august 1999, indeksregulert i samsvar med pkt 4.7 i avtalen her. Den del av kostnadene som knytter seg til bane må likevel dekkes i forhold til det endelige beløp, jfr likevel pkt. 18 nedenfor.

4.6.2

Infrastrukturkostnadene betales forskuddsvis eller etterskuddsvis halvårsvis til den utførende aktør. Dersom beløpet betales etterskuddsvis, skal beløpet rentebelastes med gjennomsnittlig NIBOR 6 måneder rente for det forløpne halvår med tillegg av 1,5 prosentpoeng.

4.6.3

Dersom det skulle vise seg at kostnader til infrastruktur som forutsatt i taksten faktisk ikke pålegges, eller slike kostnader skulle vise seg å bli mindre enn forutsatt i taksten, skal Kjøper betale differansen mellom takstens infrastrukturbeløp og det endelige pålagte beløp til Selger. Denne bestemmelse gjelder dog ikke kostnader til etablering av bane.

4.7 Overtagelse

4.7.1

Kjøper skal tidligst overta den del av Eiendommen som er omtalt i pkt 2.1 4 - fire - uker etter at Stortinget har godkjent inngåelsen av denne avtale, så fremt det er klart at Kjøper også får overta eiendommer som beskrevet i pkt 2.2 - 2.4, jf pkt 3.1 siste ledd.

4.7.2

Selger skal uten ugrunnet opphold etter at Stortingets godkjennelse foreligger, og med minst 2 - to - ukers varsel til Kjøper, fastsette dato for Overtagelse.

4.7.3

Partene er innforstått med at Selgers oppryddingsplikt i henhold til pkt. 9 nedenfor, vil bli utført etter Overtagelse. Selger skal på denne bakgrunn ha tilgang til arealene, slik dette er nærmere bestemt i pkt. 9.5 nedenfor. Partene forutsetter at oppryddingsarbeidet ikke skal være til hinder for eller vanskeliggjøre igangsetting av virksomhet i Terminalbygget i henhold til Partenes intensjoner.

4.7.4

Partene er innforstått med at skjøte utstedes når fradeling basert på regulering av området er gjennomført. Selger vil som hjemmelshaver til Eiendommen på Kjøpers anmodning samtykke til tinglysning av kjøpekontrakten eller av pantobligasjon på Eiendommen, før skjøte er utstedt.

4.8 Kjøpers bruk av eiendommen

4.8.1

Kjøper erverver eiendommen for oppføring, etablering og drift av et IT- og kunnskapssenter i samsvar med Formålet.

4.8.2

Kjøper er forpliktet til å påse at all virksomhet som drives på eiendommen ligger innenfor rammene av Formålet, og forplikter seg i denne forbindelse til å inngå avtaler med tredjeparter, herunder leietakere og andre fremtidige aktører med tilknytning til senteret, som ansees nødvendig for effektivt å sikre drift av IT- og kunnskapssenteret i samsvar med Formålet i henhold til Partenes forutsetninger.

4.8.3

Kjøper er forpliktet til å realisere miljøvennlige og fremtidsrettede løsninger i utbyggingen av arealene, jfr. de mål og hensyn som fremgår av miljøoppfølgingsprogrammet for Fornebu, inntatt som *Vedlegg 8* til avtalen.

Kjøper skal i tidlig planfase utarbeide en miljøplan/et miljøprogram for utbyggingsprosjektet, som viser hvordan Miljøoppfølgingsprogrammet vil bli fulgt opp med konkrete tiltak i de ulike fasene av prosjektet. Planen skal som et minimum inneholde etterprøvbare mål, med tilhørende tiltak knyttet til:

energibruk og oppvarmingssystem i nye bygg
materialbruk

avfallshåndtering, både i byggeperioden og drift av byggene
massehåndtering og gjenbruk av lokale masser og materialer
transport av ansatte og besøkende til virksomheter på området

Som et hjelpemiddel for utformingen av en slik miljøplan, har Statsbygg i samarbeid med ØKO- bygg utarbeidet en CD-rom som legges ved avtalen til orientering.

Målene i miljøplanen skal identifiseres i arkitektkonkurranser, anbudsgrunnlag, kontrakter med prosjekterende og utførende, og følges opp gjennom et rapporteringssystem. Resultatene skal rapporteres til Bærum kommune.

Søknad om rammetillatelse til Bærum kommune skal inneholde dokumentasjon på at prosjektet er underlagt en slik miljøstyring.

4.8.4

Partene er innforstått med at dersom Kjøper ikke har igangsatt byggearbeider/rehabiliteringsarbeider for oppføring/rehabilitering av minst 10.000 m² gulvareal innen ett år etter Stortingets godkjenning av denne avtale, kan Selger heve kontrakten. Ved slik hevning, skal eiendommen tilbakeføres til Selger og Kjøpesummen tilbakeføres til Kjøper med tillegg av alminnelig innskuddsrente i den forløpne periode. Kjøper bærer ved slik hevning alle kostnader ved tilbakeskjøtning av eiendommen.

Selger kan likevel ikke gjøre hevningskrav gjeldende dersom kjøper godtgjør at manglende oppfyllelse av hans plikter i henhold til første ledd skyldes

hindring utenfor hans kontroll som han ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden, eller å unngå eller overvinne følgene av.

4.9 Eiendommens fysiske tilstand

4.9.1

Kjøper har besiktiget de bygninger som omfattes av Kjøpekontrakten, og overtar dem slik de fremstod ved besiktigelsen, med alle faste innretninger. Partene er enige om at Kjøper har de samme forutsetninger som Selger til å vurdere bygningenes tilstand, således at Kjøper er avskåret fra å gjøre gjeldende som mangel forhold av enhver art knyttet til bygningenes tilstand eller areal. Dette gjelder dog ikke dersom Selger har gjort seg skyldig i forsett eller grov uaktsomhet, eller for øvrig handlet i strid med redelighet og god tro.

4.9.2

Selger forplikter seg med dette overfor Kjøper til å fjerne all forurensning fra lokaliteter innenfor det areal som omfattes av kjøpekontrakten mellom Kjøper og Selger. Med lokalitet menes etter denne avtale ansamling av forurensninger som overstiger de av Statens Forurensningstilsyn bestemte normene for den aktuelle arealbruk. Oppryddingen skal gjennomføres til det nivå som følger av kravene i Rammetillatelse for oppgraving, mellomlagring og deponering av forurensede masser, gitt av Statens Forurensningstilsyn 10.11.98, jf. *Vedlegg 9*, eller eventuelle nye regler eller retningslinjer som på tidspunktet for igangsetting av oppryddingen er fastsatt av myndighetene. Tilsvarende forplikter Selger seg til å få fjernet alle tanker og/eller tankanlegg innenfor samme areal. Oversikt over kjente forurensede lokaliteter og kjente tanker/tankanlegg fremgår av *Vedlegg 10*.

4.9.3

Med forurensning menes fast avfall som er deponert på arealene, samt stoffer som er tilført grunnen gjennom virksomhet på bakken, og som kan være til skade eller ulempe for miljøet. Forurensning omfatter også slik forurensning som beskrevet i foregående setning som stammer fra avgang og landing av fly eller fra søppelfyllinger som tidligere var lokalisert på Fornebu-området. Denne avtale omfatter ikke forurensning av grunnvannet eller forurensninger i sjøen. Rensing av grunnvannet omfattes allikevel av avtalen i den grad slik rensing er nødvendig for å hindre miljøskadelig spredning til omgivelsene, jfr. SFT's krav.

4.9.4

Kjøper er innforstått med at forurensede masser, i den grad de fysisk fjernes for rensning, forutsettes å inngå som et element i den generelle massehåndteringsplan for Fornebu-området. Kjøper fraskriver seg med dette eiendomsretten til alle forurensede masser som fjernes fra arealene for behandling i samsvarende med massehåndteringsplanen.

4.9.5

Selger og dennes kontraktsparter skal, så lenge og i den utstrekning det er nødvendig for å gjennomføre oppryddingsarbeidet, ha tilgang til arealene, samt rett til å uttransportere forurensede masser over arealene. Selgers virksomhet skal imidlertid utføres på en slik måte at Kjøpers virksomhet i Terminalbygget spesielt og på Fornebuområdet generelt ikke forstyrres eller på annen måte påvirkes mer enn hva som er rimelig.

4.9.6

Oppryddingsarbeidet av de forurensninger som er omtalt i punkt 9.2 (jfr. *Vedlegg 10*) skal gjennomføres i tråd med overordnet fremdriftsplan for rydding av forurensning på Fornebu, jf. *Vedlegg 11*. Dog har Selger krav på fristforlengelse dersom endrede faktiske forhold, endrede offentlige krav, manglende kapasitet ved Statens behandlingsanlegg eller andre forhold av vesentlig betydning for Selgers gjennomføring av oppryddingsarbeidet, gjør det uforholdsmessig tyngende å fullføre arbeidet i henhold til fremdriftsplanen. Selger plikter uten ugrunnet opphold skriftlig å varsle Kjøper, dersom det oppstår slike forhold som Selger vil gjøre gjeldende som grunnlag for krav om fristforlengelse. Kjøper kan ikke fremme erstatningskrav av noen art for tap som følge av Selgers berettigede fristforlengelse i henhold til dette avsnitt.

4.9.7

Selgers ansvar for kjent forurensning samt for forurensning og forurensningskilder som i dag ikke er definert som eller er kjent, og som foreligger i området før overtagelsesdagen, er begrenset til 10 - ti - år etter overtagelsesdagen. Selger er ikke ansvarlig for indirekte skade eller tap, (jfr. Kjøpslovens § 67 (2)), som følge av forurensning på Eiendommen.

4.9.8

Det forutsettes at partene inngår en avtale om hvordan eventuelle nye forurensede lokalteter som omfattes av Selgers ansvar etter denne avtale skal behandles. Dersom forurensningen mest praktisk lar seg fjerne i forbindelse med Kjøpers anleggsarbeider, kan Selger kreve at Kjøper forestår slik fjerning, såfremt dette ikke forsinker Kjøpers arbeider og mot at Selger dekker eventuelle kostnader i denne forbindelse, med mindre forurensningen omfattes av pkt. 9.9 nedenfor.

4.9.9

Kjøper skal selv bære ansvaret for og kostnader ved fjerning av ubetydelige eller små forekomster av forurensning som Kjøper enkelt vil kunne besørge fjernet i forbindelse med og som ledd i utbyggingen av tomten. Som små eller ubetydelige regnes forekomster som hver for seg ikke utgjør mer enn NOK 300.000 (eks. mva) og som samlet kan fjernes innenfor en kostnadsramme på NOK 1.000.000 (eks. mva). Utgiftene som belastes denne kostnadsramme er begrenset til tiltakskostnader. Dette omfatter kostnader til oppgraving, og evt. fjerning, behandling og sluttdisponering av forurenset jord, inkludert kontroll og utarbeidelse av dokumentasjon i henhold til SFTs rammetillatelse. Kostnader til grunnundersøkelser forut for beslutning om opprydding, risikovurde-

ringer eller det å bygge opp et apparat for å håndtere en slik forurensning anses ikke som tiltakskostnader. Dersom Kjøpers samlede kostnader ved fjerning av forurensninger omhandlet i 1. til 3. setning overstiger NOK 1.000.000 (eks. mva), skal Selger dekke det overskytende beløp.

4.9.10

Dersom Selger ønsker å gjøre sitt opprydningsansvar på Kjøpers grunn gjeldene overfor tredjemann, skal Kjøper som grunneier/forvalter av festekontrakt samarbeide med og bistå Selger til de tidspunkter og på de måter Selger måtte ønske. Dette for eksempel ved skriftlig å fremsette og følge opp opprydningskravene overfor den aktuelle tredjemann, ved henvendelse til SFT, ved de sanksjoner overfor tredjemann som måtte være nødvendige, herunder å opptre sammen med Selger i søksmål, ved om nødvendig å tiltransportere opprydningskravet til Selger.

4.9.11

Kjøper er kjent med at Staten og Oslo kommune forhandler om felles og samlet opprydding av forurensede lokaliteter på Fornebu-området, jfr. *Vedlegg 12*. Kjøper plikter, uten urimelig kostnad eller ulempe for seg, lojalt å medvirke til og legge forholdene til rette for at oppryddingsarbeidet på Fornebu-området kan gjennomføres i henhold til forutsetningene. Kjøper er kjent med at avtalen mellom Staten og Oslo kommune forutsetter godkjenning av overordnede politiske myndigheter, og at disse myndigheters godkjenning eller manglende godkjenning kan medføre endringer i avtalen.

4.9.12

Kjøper er forpliktet til å påse at det på eiendommen ikke drives virksomhet som kan være til ulempe for naboeiendom i form av støv, støy, rystelser, ekstraordinær eksplosjonsfare eller ekstraordinær fare for vann/væskelekkasje, eller virksomhet som gjennom stråling (emisjon) kan virke forstyrrende på teleteknisk eller elektronisk utstyr, utover det som følger av ordinært anleggsarbeid og som for øvrig er akseptabelt og normalt for drift av moderne/avanserte kontorer.

4.10 Selgers øvrige forpliktelser

Selger skal søke om kart- og delingsforretning og dekke alle kostnader i denne forbindelse. Søknad skal sendes så snart området er regulert.

4.11 Heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kjøper overtar Eiendommen med de heftelser som er tinglyst på Eiendommen i henhold til grunnboksutskrift vedlagt avtalt som *Vedlegg 13*, samt heftelser som fremgår av oversikt med kommentarer, inntatt som *Vedlegg 14* til avtalen. Kjøper er innforstått med at eiendommen er påheftet festekontrakt med Statoil, og er kjent med korrespondanse mellom Statsbygg og Statoil om fortsatt festerett, jf brev av 22.01.1999, 01.03.1999 og 09.07.1999.

4.12 Reguleringsmessige forhold

Kjøper er innforstått med at det hefter usikkerhet med hensyn til endelig regulering av Eiendommen. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende misligholdsbeføyelser overfor Selger dersom Kjøpers planer for Eiendommen ikke lar seg gjennomføre.

Kjøper er ansvarlig for å innhente nødvendige tillatelser i henhold til plan- og bygningsloven, og har risikoen for at slike tillatelser blir gitt. Det samme gjelder konsesjon.

4.13 Mislighold

4.13.1

Dersom Selger ikke gir fra seg skjøte eller bruken av Eiendommen til rett tid, eller ikke i tide oppfyller sine øvrige plikter etter denne avtale, uten at dette skyldes Kjøper eller omstendigheter Kjøper har risikoen for, kan Kjøper:

- a) heve avtalen, dersom misligholdet er vesentlig
- b) kreve erstatning, og/eller
- c) holde tilbake en forholdsmessig del av Kjøpesummen.

Kjøper kan likevel ikke gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende dersom Selger godtgjør at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll som han ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å unngå eller overvinne følgene av.

4.13.2

Dersom Kjøpesummen ikke er betalt ved forfall, kan Selger i tillegg til Kjøpesummen kreve lovlig forsinkelsesrente fra forfallstidspunktet fram til betaling skjer.

Dersom betalingsmisligholdet er vesentlig, kan Selger heve avtalen og kreve erstattet sitt tap som følge av misligholdet.

4.13.3

Dersom en av Partene hindres i å oppfylle sine plikter etter avtalen i rett tid, skal han straks varsle den annen Part om dette. Den Part som mottar slikt varsel er forpliktet til så vidt mulig å begrense eventuelle skadevirkninger av slik forsinkelse.

4.13.4

Den av Partene som vil gjøre gjeldende misligholdsbeføyelser, må reklamere skriftlig senest 1 - én - måned etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet.

4.13.5

Nærværende avtale regulerer uttømmende forholdet mellom Partene. Ved mislighold kan ingen av Partene gjøre gjeldende andre misligholdsbeføyelser

enn de som er beskrevet i denne avtale. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves, med mindre det foreligger forsett eller grov uaktsomhet.

4.14 Forholdet til avhendingsloven

Lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse på nærværende avtaleforhold.

4.15 Overdragelse av kjøpekontrakten

Kjøpers rettigheter og forpliktelser i henhold til denne avtale kan ikke uten Selgers skriftlige samtykke overdras til annet formål enn det som fremgår av avtalens punkt 1.

4.16 Tvisteløsning

Dersom det oppstår tvist mellom Partene vedrørende forståelsen av denne avtale, skal tvisten søkes løst gjennom forhandlinger mellom Partene. Dersom slike forhandlinger ikke fører frem, skal tvisten avgjøres ved de alminnelige domstoler, med mindre Partene enes om annet.

4.17 Tinglysning

Hver av Partene kan tinglyse denne avtale på Eiendommen for egen regning. Staten samtykker som hjemmelshaver til slik tinglysning.

4.18 Reforhandling/avtalebortfall

Partene viser til pkt 15 i Hovedavtalen, som lyder:

«Dersom samferdselsmyndighetenes eller andre myndigheters endelige krav til utbygging av nye veganlegg eller bane, eller andre pålegg, medfører at infrastrukturkostnadene avviker vesentlig fra de forutsetninger som er lagt til grunn i taksten, på en slik måte at partene etter en samlet vurdering ikke lenger finner sin deltakelse i etableringen av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu økonomisk forsvarlig, kan henholdsvis Staten og de private investorer (som samlet gruppe) kreve reforhandling. Reforhandlingen omfatter denne avtale og alle inngåtte kontrakter inntatt som vedlegg til avtalen. Reforhandlingen tar sikte på tilpasning til den nye situasjon, eventuelt ved bortfall av avtalen.

Partene er videre enige om at hovedavtalen og alle inngåtte kontrakter faller bort dersom Statsbygg ikke lykkes med å erverve Oslo kommunes arealer, jfr denne avtales punkt . . .

Dersom avtalen faller bort, skal kostnadene som er påløpt fra denne avtales undertegning fordeles på avtalepartene som bestemt i avtalens punkt 4 nest siste avsnitt.»

Denne kjøpekontrakt er utferdiget og undertegnet i 2 - to - likelydende eksemplarer, hvorav Partene beholder hvert sitt.

For Staten v/ Arbeids	For Nettverk
og administrasjons-	Fornebu AS,
departementet,	som Kjøper
som Selger	

Undertegnede parter forplikter seg til sørge for at ovenstående avtale med Staten v/Arbeids- og Administrasjonsdepartementet inngås dersom Stortinget utpeker Nettverk Fornebu AS som Statens samarbeidspartner for etablering av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu.

Dato, sted

Orkla ASA	Storebrand ASA
ICA AB/ Hakon Gruppen AS	

Vedlegg 5**Hovedavtale om etablering av nasjonalt IT- og kunnskapssenter på Fornebu «Nettverk Fornebu» (alternativ 2) ¹²⁾****5.1 Avtalens bakgrunn**

Stortinget har vedtatt at det på Fornebu skal etableres et internasjonalt IT- og kunnskapssenter. Staten skal medvirke til å realisere dette gjennom selskapsdannelser i fellesskap med private aktører. Formålet er å skape et IT- og kunnskapssenter hvor kunnskapsintensivt næringsliv knyttes tett opp til universiteter og høyskoler. Det skal skapes et miljø for næringsrettet innovasjon hvor internasjonalisering står sentralt, bl.a. gjennom etablering av en inkubatorfunksjon. Det vises i denne sammenheng til bl.a. St.meld.nr.38 (1997-98) IT-kompetanse i et regionalt perspektiv, St.meld.nr.13 (1998-99) Enkelte gjenstående spørsmål i forbindelse med etablering av IT-senter på Fornebu, St.meld.nr.42 (1998-99) Status og framdrift for etablering av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu og St.prp.nr.2 (1999-2000) Forhandlinger om etablering av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu. I tillegg er saken omtalt i St.prp.nr.1 for 1997-98, 1998-99 og 1999-00.

Denne Hovedavtale har til hensikt å følge opp Stortingets vedtak gjennom et samarbeide mellom Staten og de private aktører som Parter. Avtalen må også ses i sammenheng med Kjøpekontrakt mellom Partene inngått samtidig med denne avtale.

5.2 Avtalens parter

Parter i denne avtale er:

Staten v/Arbeids- og administrasjonsdepartementet v/Statsbygg (heretter kalt «Statsbygg»)

som eier og hjemmelshaver til arealer på Fornebu, og som ansvarlig for å gjennomføre Stortingets vedtak av 25. februar 1999, om etablering av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu.

Hvor partsbetegnelsen «Staten» er brukt under de enkelte bestemmelser i avtalen, tilligger det Regjeringen til enhver tid å avgjøre hvilken statsinstitusjon som har partskompetanse etter vedkommende bestemmelse.

Orkla ASA, Storebrand ASA, ICA AB/Hakon Gruppen AS:

alle som private investorer, som sammen har inngitt tilbud til Statsbygg om å bli valgt til dennes samarbeidspartner i forbindelse med etablering av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu. Når ikke annet uttrykkelig fremgår, opptrer

¹²⁾ Avtalen er basert på elektronisk versjon av papirdokumenter.

disse private investorer som samlet gruppe i utøvelse av partsrettigheter i henhold til avtalen her.

Nettverk Fornebu AS:

som er et selskap som er Partenes redskap for etablering av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu.

5.3 Avtalens formål

Formålet med avtalen er å realisere følgende *Visjon*:

Det skal skapes et IT- og kunnskapssenter hvor kunnskapsintensivt næringsliv knyttes tett opp til universiteter og høyskoler, hvor det skjer etablering og utvikling av nye bedrifter, og der næringsrettet innovasjon og internasjonal orientering står sentralt. Utviklingsarbeidet skal underbygges bl.a. gjennom etablering av en inkubatorfunksjon.

Som utdyping av Visjonen er Partene enige om følgende *Mål*:

1. Senteret skal trekke til seg prosjekter som kan kommersialisere ideer som springer ut fra avansert IT-kompetanse, og støtte opp om nyetablerte kunnskapsbedrifter innen IKT (IT- og kommunikasjonsteknologi). Fra senteret skal det gis et allsidig inkubatortilbud som bidrar til at nystarting blir så enkelt som mulig, til formidling av risikokapital og markeds kunnskap, og til å styrke kontakten mellom små og mellomstore bedrifter og større bedrifter på og utenfor Fornebu.
2. Senteret skal utpeke særskilte fagområder innen IKT hvor det satses på å opparbeide faglig tyngde på et internasjonalt nivå, og hvor man skal stimulere til utdanning, forskning, innovasjon, næringsutvikling og nyetableringer.

IT- og kunnskapssenter på Fornebu må komme hele landet til gode. Nye fagmiljøer, virksomheter og inkubatoren som etableres i senteret skal derfor søke sterke og forpliktende koblinger som også er til gagn for FoU-miljøer og bedrifter andre steder. Gjennom satsing på nettbasert etter- og videreutdanning skal kompetansetilbudet styrkes over hele landet.

Senterets formål er å styrke det samlede norske IT-miljø ved å spille sammen med etablerte norske miljøer innen forskning og høyere utdanning. Gjennom samarbeide og felles prosjekter skal senteret bidra til å videreutvikle norske universiteter, høyskoler og forskningsinstitutter, særlig ved å knytte disse tettere opp til norsk og internasjonalt næringsliv.

5.4 Organisasjonsstruktur - Hovedlinjer

Partene er enige om at IT- og kunnskapssenteret på Fornebu skal organiseres slik det fremgår av organisasjonskart vedlagt denne avtale som *Vedlegg 1*.

Organisasjonsstrukturen kan i korthet beskrives som følger:

Det skal legges til rette for kapitalutvidelse i det eksisterende selskap *Nettverk Fornebu AS*, som åpner for Statens inntreden som aksjonær i selskapet, slik dette er nærmere beskrevet under punkt 6.2 nedenfor. Staten skyter ved kontantinnskudd inn NOK 260 millioner, og oppnår dermed en eierandel på ca. 46,4 % i selskapet. Selskapet skal ha det overordnede ansvar for realisering av Visjonen og koordinering av virksomheten i senteret, og skal i tillegg

erverve, eie, utvikle og drive den faste eiendom og oppføre den nødvendige bygningsmasse for dette formål.

Det forutsettes etablert et *Råd* for Nettverk Fornebu AS, som skal være et brukerråd, bestående av representanter for alle aktiviteter i senteret.

Partene forutsetter videre at det som ledd i gjennomføringen av Visjonen etableres følgende selskaper:

- *Drift Fornebu AS*. Nettverk Fornebu AS forutsettes å eie 100 % av aksjene i selskapet.
- *Inkubator Fornebu AS*. Nettverk Fornebu AS forutsettes å eie minst 10,1 % av aksjene i selskapet. Øvrige aksjonærer forutsettes å være de private investorer som er Parter i denne avtale, samt eventuelt andre private investorer.
- *FU Fornebu AS*. Nettverk Fornebu AS forutsettes å eie minst 10,1 % av aksjene i selskapet. Minst 66,7% av aksjene skal eies av de eksisterende norske forsknings- og utdanningsinstitusjoner.

Det etableres et *Institutt for Elektronisk Distribusjon*.

Krav som stilles i forbindelse med stiftelsen av selskapene, avtaler som forutsettes inngått mellom selskapene, samt det enkelte selskaps formål og rolle i forbindelse med gjennomføringen av prosjektet, er nærmere beskrevet i det følgende.

Staten skal verken direkte eller indirekte belastes de øvrige parterers kostnader til utvikling av visjonen og prosjektet, og skal verken direkte eller indirekte belastes utgifter som er pådratt i forbindelse med forhandlinger med Staten om Statens deltagelse i prosjektet. Tilsvarende skal ikke de private parter verken direkte eller indirekte belastes med Statens kostnader i forbindelse med forhandlingene om Statens deltagelse i prosjektet.

Kostnader som Nettverk Fornebu AS pådrar seg i perioden fra Stortinget har godkjent avtalen og fram til staten faktisk trer inn som aksjonær i selskapet, skal dekkes av Staten, Orkla ASA, Storebrand ASA og ICA AB/Hakon Gruppen AS i samme forhold som disse er forutsatt å eie aksjer i Nettverk Fornebu AS jfr. pkt. 6.2.

Når avtalen er godkjent av Stortinget, skal partene oppnevne et interimstyre for Nettverk AS. Styret skal ha fire medlemmer, hvorav hver av partene oppnevner to medlemmer. Interimstyret består fram til staten faktisk trer inn som aksjonær i selskapet. I den periode interimstyret består, jf også foregående ledd, skal inngåelse av forpliktende disposisjoner forhåndsgodkjennes av interimstyret. Interimstyret fatter sine beslutninger med enstemmighet. Selskapenes organisering og drift forutsettes lagt opp slik at det oppnås tilfredsstillende avkastning på den investerte kapital. Dette innebærer en avkastning på kapitalen tilsvarende den forventede avkastningen eierne kunne ha oppnådd ved en alternativ plassering med tilsvarende risiko.

5.5 Prosjektets økonomi

Selskapenes organisering og drift forutsettes lagt opp slik at det oppnås tilfredsstillende avkastning på den investerte kapital. Dette innebærer en avkastning på kapitalen tilsvarende den forventede avkastningen eierne kunne ha oppnådd ved en alternativ plassering med tilsvarende risiko.

Aksjonærene avtaler nærmere en utbyttepolitikk for selskapene.

Det er enighet mellom partene om at det i utbyggingsperioden ikke skal utbetales utbytte, av hensyn til det løpende likviditetsbehov i denne perioden, med mindre begge parter er enige om annet.

5.6 Nettverk Fornebu AS felles koordinerings- og eiendomsselskap

5.6.1 Selskapets rolle og oppgaver i IT- og kunnskapssenteret

5.6.1.1

Nettverk Fornebu AS, heretter i dette kapittel kalt «Selskapet», skal ha det overordnede ansvar for å utvikle og realisere Visjonen, og skal for dette formål etablere og/eller være deltaker i slike selskap og øvrige avtaleforhold som er beskrevet i det følgende i nærværende avtale.

Selskapet skal påse at all virksomhet i senteret til enhver tid ligger innenfor rammene av Visjonen.

5.6.1.2

Selskapet skal bidra til å realisere prosjektets mål og visjon, slik disse er beskrevet i punkt 3 ovenfor ved å:

- erverve, eie, utvikle, drive, leie ut eller omsette den faste eiendom som skal inngå i IT- og kunnskapssenteret i henhold til avtale mellom partene i selskapet,
- besørge oppført og/eller ombygget bygningsmasse, og arbeide for at denne fordeles med cirka 25.000 m² til inkubator, forskning og utdanning,
- dertil ferdigstille nødvendig areal til studenthybler og forskerboliger,
- gjennom sitt datterselskap Drift Fornebu AS sørge for at alle relevante driftsfunksjoner for eiere leietagere og andre brukere av senteret ivaretas på en rasjonell, høyverdig og kostnadseffektiv måte,
- og for øvrig med hovedvekt på IT og IT-basert næringsvirksomhet.

Staten skal ha rett til å utpeke et antall styremedlemmer som står i forhold til statens eierandel. Staten skal uansett ha rett til å utpeke minst to styremedlemmer så lenge Staten eier minst 15% av Selskapets aksjer.

Følgende styrebeslutninger fattes med enstemmighet

- Beslutning om avtaleinngåelse mellom Selskapet og Selskapets aksjonærer.
- Beslutning om kjøp og salg av fast eiendom, så langt dette gjelder kjernevirksomheten i IT- og kunnskapssenteret, og/eller så langt slikt kjøp og salg ikke viderefører formålet for eiendommen, jfr. punkt 3.39
- Beslutning om selskapets stemmegivning på generalforsamling i andre aksjeselskaper, der Selskapet har en eierandel på 10,1% eller mer.
- Beslutning om å foreslå for generalforsamlingen i Selskapet at det skal deles ut utbytte til aksjonærene.

5.6.2 Statens inntreden som eier i selskapet

Staten skal delta i en kapitalutvidelse i selskapet. Kapitalutvidelsen skal gjennomføres som en kontantemisjon.

Den norske Stat, Orkla ASA, Storebrand ASA, og ICA AB / Hakon Gruppen AS skal delta i kapitalutvidelsen, med til sammen NOK 550 millioner, hvorav Den norske Stats tegningsbeløp utgjør NOK 260 millioner og de øvrige aksjonærers tegningsbeløp NOK 290 millioner. Den norske Stat vil etter emisjonen ha en eierandel på 46,43% av aksjene. Før kapitalutvidelsen finner sted, skal det foretas en juridisk og økonomisk gjennomgang av Selskapet. Statsbygg utpeker etter eget valg eksterne juridiske og økonomiske rådgivere til å gjennomføre slik gjennomgang. Resultatet av gjennomgangen vil påvirke de betingelser som stilles for statens deltagelse i kapitalutvidelsen, herunder tegningskursen. Gjennomgangen vil kunne medføre at Statsbygg stiller krav om en forutgående kapitalnedsettelse i Selskapet, dersom dette er nødvendig av hensyn til den økonomiske balansen mellom eksisterende aksjonærer og nye aksjonærer, herunder særskilt at Staten verken direkte eller indirekte skal belastes prosjektkostnader påløpt før Partenes undertegning av nærværende avtale, se avtalens punkt 4 siste avsnitt.

5.6.3 Statlig innflytelse i selskapets organer

5.6.3.1 Vedtekter

I forbindelse med kapitalutvidelsen skal Selskapets vedtekter endres, ved at det inntas slike bestemmelser som fremgår av punktene nedenfor. Andre bestemmelser i vedtektene kan ikke være av en slik art at de er i konflikt med disse bestemmelser.

1. Selskapets vedtekter skal reflektere den i nærværende avtale uttrykte visjon og mål.
2. Så lenge Staten eier minst 15% av Selskapets aksjer, skal Staten ha vetorett ved generalforsamlingens behandling av forslag om vedtektsendringer. Så lenge Staten eier minst 25 % av Selskapets aksjer, skal veto retten også gjelde ved behandlingen av andre forhold som er vesentlige for å realisere Visjonen.
3. Omsetning av selskapets aksjer skal være underlagt styresamtykke og forkjøpsrett i tråd med aksjelovens bestemmelser.

5.6.3.2 Aksjonæravtalen

Før kapitalutvidelsen skal det inngås aksjonæravtale mellom Staten og de øvrige aksjonærene i Nettverk Fornebu AS. I avtalen skal det inntas bestemmelser tilsvarende punktene nedenfor. Bestemmelser som inntas i avtalen utover dette kan ikke være av en slik art at de er i konflikt med disse bestemmelser.

- Partene forpliktes til å forvalte sine eierinteresser i Selskapet i tråd med Visjon og Mål for hovedavtalen, i samsvar med det vedtektsfestede formål.
- Staten skal ha rett til å utpeke et antall styremedlemmer som står i forhold til statens eierandel. Staten skal uansett ha rett til å utpeke minst to styremedlemmer så lenge Staten eier minst 15% av Selskapets aksjer.
- Senere kapitalutvidelser skal gjennomføres på forretningsmessige premisser.
- Aksjonærene pålegges å forplikte eventuelle nye aksjonærer til aksjonæravtalen.
- Mislighold av avtalen skal gi de øvrige aksjonærer rett til å kreve inn- eller

utløsning av aksjer overfor vedkommende aksjonær.

5.6.4 Overdragelse av fast eiendom

Som ledd i gjennomføringen av denne avtale inngås det mellom Statsbygg som Selger og Nettverk Fornebu AS som Kjøper kjøpekontrakt omfattende arealer på Fornebu, som nærmere fastsatt i *Vedlegg 2*.

Det er en forutsetning for nærværende avtale at Statsbygg lykkes i å erverve deler av de angjeldende arealer fra Oslo kommune og fra SAS og at kjøpekontrakten inntatt som *Vedlegg 2* inngås og gjennomføres som forutsatt.

5.6.5 Prinsipper for forvaltning av eiendommene

Partene er enige om at de eiendommer som skal inngå i IT- og kunnskapssenteret skal forvaltes slik det til enhver tid best tjener Visjonen.

Nettverk Fornebu AS skal arbeide aktivt for å tiltrekke senteret leietakere av en slik art og med en slik sammensetning som støtter opp om og effektivt bidrar til realisering av Visjonen. Selskapets heleide datterselskap, Drift Fornebu AS, skal i henhold til punkt 7 nedenfor stå for den daglige drift av senteret. Så vel generelle retningslinjer for utleie som den enkelte inngåelse av leieavtale skal baseres på følgende hensyn og/eller vilkår:

- Det skal sikres en optimal sammensetning av leietakere, hensett til Visjonen og Partenes intensjoner.
- Det skal, gjennom formålsklausulering og hevningsrett ved misbruk/formålsbortfall, effektivt sikres at arealene disponeres i samsvar med Visjonen.
- Leiepris og løpetid skal fastsettes på kommersiell basis. Nettverk Fornebu AS skal over en periode på minst 10 år subsidiere husleie for arealer til forsknings-, utdannings- og inkubatorvirksomheten samt boliger og hybler for studenter og gjesteforskere ved senteret, i forhold til den til enhver tid gjeldende markedspris tilsvarende gjennomsnittlig NOK 6 millioner pr. år i ti år.
- De ulike aktiviteter og virksomheter i senteret skal koordineres og stimuleres til å virke sammen for å skape et helhetlig og attraktivt miljø, i samsvar med Visjonen.

5.7 Drift Fornebu AS

5.7.1 Selskapets etablering. Selskapets rolle og oppgaver i IT- og kunnskapssenteret

Som ledd i realisering av Visjonen, skal Nettverk Fornebu AS stifte Drift Fornebu AS. Selskapet skal stiftes umiddelbart etter at Staten er trådt inn i Nettverk Fornebu AS, som et heleiet datterselskap av Nettverk Fornebu AS.

Selskapet skal på vegne av Nettverk Fornebu AS stå for den daglige drift av IT- og kunnskapssenteret og skal i denne forbindelse stå for all kontakt med brukerne/leietakerne i senteret, bl.a. gjennom å:

- Utarbeide og forvalte driftskonsept for de ulike deler av senteret i samsvar med punkt 6.5 ovenfor.
- Utarbeide og forvalte driftskonsept for fellesarealer og utearealer.
- Fakturere og inndrive driftskostnader fra brukerne.

5.7.2 Statlig innflytelse i selskapets organer

I selskapets vedtekter skal formålsbestemmelsen knyttes til Visjonen og Målet, jfr denne avtalens punkt 3. Videre skal det i vedtektene inntas bestemmelse om at Staten skal ha rett til å utpeke ett styremedlem. Andre bestemmelser i vedtektene kan ikke være av en slik art at de er i konflikt med disse bestemmelser.

5.8 Inkubator Fornebu AS

5.8.1 Kapitalutvidelse i selskapet. Selskapets rolle og oppgaver i IT- og kunnskapssenteret

Som ledd i realisering av Visjonen skal Nettverk Fornebu AS delta i Inkubator Fornebu AS, sammen med bl.a. Orkla ASA, Storebrand ASA og ICA AB/Hakon Gruppen AS.

Selskapet skal bistå leietakere og brukere i senteret under etablerings- og kommersialiseringsfasen i deres virksomhet, samt opptre på vegne av disse overfor Nettverk Fornebu AS. Videre skal selskapet utgjøre kjernen i et nettverk der IT-relaterte virksomheter under kommersialisering i alle deler av landet kan knytte kontakter, skaffe informasjon om markeder og muligheter, og kobles til den faglige, finansielle og forretningsmessige kompetanse de har behov for, samt skape investorrelasjoner.

I selskapet skal det, umiddelbart etter at Staten er trådt inn i selskapet Nettverk Fornebu AS, foretas en kapitalutvidelse som sikrer Nettverk Fornebu AS minst 10,1 % av aksjekapitalen i selskapet. Orkla ASA, Storebrand ASA og ICA AB/Hakon Gruppen AS skal sammen med andre aksjonærer skyte inn øvrig kapital i selskapet.

5.8.2 Nettverk Fornebu AS' innflytelse i selskapets organer

5.8.2.1 Vedtekter

Selskapets vedtekter skal endres slik at de minst inneholder bestemmelser om nedenstående punkter. Øvrige bestemmelser kan ikke være av en slik art at de kommer i konflikt disse bestemmelser.

- Formålsbestemmelse som knytter selskapets virksomhet til Visjonen.
- Nettverk Fornebu AS skal ha vetorett ved behandling av forslag om å endre selskapets vedtektsfestede formål.
- Omsetning av selskapets aksjer skal være underlagt styresamtykke og forkjøpsrett i tråd med aksjelovens bestemmelser.

5.8.2.2 Aksjonæravtale

Det skal videre inngås aksjonæravtale mellom stifterne, som

- gir Nettverk Fornebu AS rett til styrerepresentasjon i selskapet,
- forplikter aksjonærene til å forvalte sine eierinteresser i tråd med Visjon og Mål for hovedavtalen
- pålegger aksjonærene å forplikte eventuelle nye aksjonærer til aksjonæravtalen
- sanksjonerer mislighold slik at øvrige aksjonærer gis rett til å velge inn- eller utløsning av aksjer.

Øvrige bestemmelser i avtalen kan ikke være av en slik art at de er i konflikt med disse bestemmelser.

5.9 FU Fornebu AS

5.9.1 Kapitalutvidelse i selskapet. Selskapets rolle og oppgaver i IT- og kunnskapssenteret

Som ledd i realiseringen av Visjonen skal Nettverk Fornebu AS delta i FU Fornebu AS sammen med eksisterende norske forsknings- og utdanningsinstitusjoner.

Selskapet skal legge til rette for at de etablerte norske forsknings- og utdanningsinstitusjoner skal kunne legge deler av sin virksomhet til Fornebu. Dette gjelder spesielt forskning, høyere grads utdanning (dr. grad, hovedoppgave innenfor master, hovedfag og sivilingeniørutdanning), avanserte oppgaver innen økonomi- og ingeniørutdanning, samt etter- og videreutdanning.

Selskapet skal være et redskap for å sikre at den forsknings- og utdanningsvirksomhet som drives i IT- og kunnskapssenteret skjer i samarbeid og er i tråd med eksisterende norske universiteter og forskningsinstitusjoner.

I selskapet skal det umiddelbart etter at staten er trådt inn i selskapet Nettverk Fornebu AS foretas kapitalutvidelse som sikrer Nettverk Fornebu AS skal sikres minst 10,1% av aksjene, og eksisterende norske utdannings- og forskningsinstitusjoner minst 66,7% av aksjene.

5.9.2 Nettverk Fornebu AS' innflytelse i selskapets organer

5.9.2.1 Vedtekter

Selskapets vedtekter skal endres slik at de minst inneholder bestemmelser om nedenstående punkter. Øvrige bestemmelser kan ikke være av en slik art at de kommer i konflikt med disse bestemmelser.

- Formålsbestemmelse som knytter selskapets virksomhet til Visjonen.
- Nettverk Fornebu AS skal ha vetorett ved behandling av forslag om å endre selskapets vedtektsfestede formål.
- Omsetning av selskapets aksjer skal være underlagt styresamtykke og forkjøpsrett i tråd med aksjelovens bestemmelser.

5.9.2.2 Aksjonæravtale

Det skal videre inngås aksjonæravtale mellom stifterne, som

- gir Nettverk Fornebu AS rett til styrerepresentasjon i selskapet,
- forplikter aksjonærene til å forvalte sine eierinteresser i tråd med Visjon og Mål for hovedavtalen
- pålegger aksjonærene å forplikte eventuelle nye aksjonærer til aksjonæravtalen
- sanksjonerer mislighold slik at øvrige aksjonærer gis rett til å velge inn- eller utløsning av aksjer.

Øvrige bestemmelser i avtalen kan ikke være av en slik art at de er i konflikt med disse bestemmelser.

5.10 Institutt for Elektronisk Distribusjon

De private investorer skal sørge for at det etableres et Institutt for Elektronisk Distribusjon, som koordinerer sin virksomhet med øvrig forsknings- og utdanningsvirksomhet på Fornebu.

De private investorer som er Parter i denne avtale forplikter seg til å finansiere tre forskerstillinger på professornivå ved instituttet, med NOK 4,5 millioner pr. år i minst 10 år.

5.11 Råd for Nettverk Fornebu AS

Partene forutsetter at det skal etableres et Råd for selskapet Nettverk Fornebu AS. Rådet skal bestå av styrelederne i de selskaper som etableres på Fornebu i henhold til denne avtale, 8 representanter for brukerne av området, hvorav minst 3 skal velges fra FOU miljøet.

Rådets formål skal være å støtte og gi råd til Nettverk Fornebu AS, blant annet i arbeidet med fastsettelse av utvalgskriterier og med koordinering av samspillet mellom aktørene, for derved å realisere avtalens Visjon og Mål, jfr. punkt 3.

5.12 Salg av deler av arealene

For å sikre tilstrekkelig soliditet og likviditet for Nettverk Fornebu AS, skal de private investorene ha rett til å kjøpe fra Nettverk Fornebu AS:

- a) Parkeringshuset med et naturlig avgrenset grunnareal, jfr. *Vedlegg . . .*,
- b) Annet grunnareal som kan utbygges med bebyggelse tilsvarende ca. 20.000 m².

Opsjonen må utøves innen et halvt år etter Stortingets godkjenning av nærværende avtale.

Ved utøvelse av opsjonen skal prisen settes slik at Nettverk Fornebu AS har dekning for sine faktiske utgifter og forpliktelser i forbindelse med erverv av det angjeldende areal fra Staten, jfr. kjøpekontrakt inntatt som *Vedlegg 2* til denne avtale. Dersom det er nødvendig i henhold til Norges internasjonale forpliktelser (EØS-avtalen) å foreta en ny markedsvurdering i forbindelse med utøvelse av opsjonen, er begge parter enige om at dette kan foretas, så langt det er nødvendig.

Hvis de private investorene og Nettverk Fornebu AS ikke blir enige om prisen, jfr. foregående avsnitt, skal denne fastsettes med bindende virkning av en takstnemnd (3 personer) med samme kvalifikasjoner som den opprinnelige takstnemnda hadde.

Nettverk Fornebu AS og de private investorene skal forhandle for å finne et egnet grunnareal som skal overdras til de private investorene. Man skal forsøke å finne områder som er egnet for privat utnyttelse. Hvis partene ikke blir enige om hvilket areal som skal overdras, skal også dette fastsettes med bindende virkning av en takstnemnd med samme kvalifikasjoner som nevnt i foregående ledd. Den samme takstnemnda kan benyttes både til å fastsette grunnarealet og til å fastsette prisen.

De arealene som erverves i henhold til denne bestemmelsen skal utnyttes på en slik måte at de bidrar til å realisere den totale IT-visjonen for området, med de begrensninger som følger av arealenes beliggenhet og naturlige utnyttelse.

5.13 De private parter investeringer i IKT-sektoren

De private investorer som er Parter i denne avtale forplikter seg til over en periode på 10 år å investere til sammen NOK 100 millioner i avansert forskning og utvikling innenfor IKT-sektoren, jfr avtalens formål. Investeringen kan skje som egenkapital. De private Parter fatter selv beslutning om den enkelte investering, med utgangspunkt i det enkelte prosjekts kommersielle potensiale. Det er dog forutsatt at investeringene vil kunne ha høy risiko, og det skal ved vurderingen ikke settes spesifikke avkastningskrav til den enkelte investering.

5.14 De private parter særskilte ytelse til realisering av visjonen

De private investorer som er Parter i denne avtale forplikter seg til å stille til disposisjon et særskilt engangsbetrag på NOK 25 millioner, som forutsettes brukt til å styrke og finansiere forsknings- og utdanningsvirksomhet knyttet til Fornebu. Midlene forvaltes av styret i FU Fornebu AS.

Betraget stilles til rådighet innen ett år etter Stortingets godkjenning av nærværende avtale.

5.15 Reforhandling/avtalebortfall

Dersom samferdselsmyndighetenes eller andre myndigheters endelige krav til utbygging av nye vegane eller bane, eller andre pålegg, medfører at infrastrukturkostnadene avviker vesentlig fra de forutsetninger som er lagt til grunn i taksten, på en slik måte at partene etter en samlet vurdering ikke lenger finner sin deltagelse i etableringen av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu økonomisk forsvarlig, kan henholdsvis Staten og de private investorer (som samlet gruppe) kreve reforhandling. Reforhandlingen omfatter denne avtale og alle inngåtte kontrakter inntatt som vedlegg til avtalen. Reforhandlingen tar sikte på tilpasning til den nye situasjon, eventuelt ved bortfall av avtalen.

Partene er videre enige om at hovedavtalen og alle inngåtte kontrakter faller bort dersom Statsbygg ikke lykkes med å erverve Oslo kommunes arealer, jfr denne avtales punkt .. .

Dersom avtalen faller bort, skal kostnadene som er påløpt fra denne avtales undertegning fordeles på avtalepartene som bestemt i avtalens punkt 4 nest siste avsnitt.

5.16 Indeksregulering

Alle konkret angitte beløp som etter nærværende avtale skal ytes av de private parter er knyttet til pengeverdien på avtaletidspunktet, med unntak av innskudd som avtalt i punkt 6.2. Beløpene indeksreguleres på utbetalingstids-

punktet i samsvar med svingningene i konsumprisindeksen, med utgangspunkt i konsumprisindeksen på avtaletidspunktet, (eller, dersom denne skulle bortfalle, liknende offentlig indeks som på autoritativ måte illustreres pengeverdiens utvikling).

5.17 Fremdrift

Det skal innen tre måneder fra Stortingets godkjenning av denne avtale inngås nærmere avtale mellom Partene om fremdriften i prosjektet, både for den faktiske utbygging av området, for inngåelse av de avtaler og etablering av de selskaper som avtalen forutsetter, og for avtale om iverksetting av undervisningsaktiviteter i deler av senteret.

Det er en forutsetning at Statens arealer selges til Nettverk Fornebu AS i år 2000, og at Statens inntreden som eier i Nettverk Fornebu AS finner sted senest samtidig med overdragelsen.

5.18 Oppsigelse

Dersom partene ikke blir enige om en fremdriftsplan som nevnt i foregående punkt, eller om de øvrige avtaler som er forutsatt inngått i henhold til denne hovedavtale, kan Staten si opp hovedavtalen, forutsatt at partene ikke kommer til enighet innen tre måneder etter at Staten har gitt skriftlig varsel om oppsigelse til hver av partene.

5.19 Prioritetsregler

Bestemmelsene i nærværende avtale går foran bilag til avtalen, og avtaler inntatt som bilag, ved eventuell motstrid.

5.20 Mislighold

Mislighold av denne avtale reguleres av bakgrunnsretten.

Denne avtale er utferdiget og undertegnet i fire likelydende eksemplarer, hvorav Partene beholder hvert sitt eksemplar.

Oslo, den 1999

Staten	Orkla ASA
v/Arbeids- og Administrasjonsdepartementet	Storebrand ASA
v/Statsbygg	
	ICA AB/
	Hakon Gruppen AS
	Nettverk Fornebu AS

Undertegnede parter forplikter seg til å inngå ovenstående avtale med Staten v/Arbeids- og Administrasjonsdepartementet v/Statsbygg for det tilfelle at Stortinget utpeker Nettverk Fornebu AS som Statens samarbeidspartner for etablering av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu.

Orkla ASA Storebrand ASA ICA AB/Hakon Gruppen AS

Vedlegg 6**Kjøpsavtale mellom Staten og Nettverk Fornebu
(alternativ 2) ¹³⁾**

Kjøpekontrakt mellom Staten v/arbeids- og administrasjonsdepartementet v/ statsbygg (nedenfor kalt «Selger»/«Partene») og Nettverk Fornebu AS (nedenfor kalt «Kjøper»/Partene) om overdragelse av eiendom på Fornebu

6.1 Avtalens bakgrunn og formål

Stortinget har vedtatt at det på Fornebu skal etableres et internasjonalt IT- og kunnskapssenter. Staten skal medvirke til å realisere dette gjennom selskapsdannelser i fellesskap med private aktører. Formålet er å skape et IT- og kunnskapssenter hvor kunnskapsintensivt næringsliv knyttes tett opp til universiteter og høyskoler. Det skal skapes et miljø for næringsrettet innovasjon hvor internasjonalisering står sentralt, bl.a. gjennom etablering av en inkubatorfunksjon. Det vises i denne sammenheng til bl.a. St.meld.nr.38 (1997-98) IT-kompetanse i et regionalt perspektiv, St.meld.nr.13 (1998-99) Enkelte gjenstående spørsmål i forbindelse med etablering av IT-senter på Fornebu, St.meld.nr.42 (1998-99) Status og framdrift for etablering av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu og St.prp.nr.2 (1999-2000) Forhandlinger om etablering av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu. I tillegg er saken omtalt i St.prp.nr.1 for 1997-98, 1998-99 og 1999-00.

Denne kjøpekontrakt, som utgjør vedlegg til Hovedavtale mellom Partene av samme dato, har til hensikt å følge opp Stortingets vedtak, ved å sette Nettverk Fornebu AS i besittelse av den eiendom som er forutsatt benyttet til et IT- og kunnskapssenter på Fornebu.

6.2 Oversikt over samlede eiendommer og bygninger for et nasjonalt it- og kunnskapssenter

Det skal etableres et IT- og kunnskapssenter på Fornebu som omhandlet i Hovedavtale mellom partene. Senteret skal realiseres på områdene 4.1, 4.3 og 4.4 i Bærum kommunes Kommunedelplan 2.

Partene er innforstått med at staten ennå ikke har råderett over hele arealet, og at det forhandles med SAS og Oslo kommune om deler av arealet. Det totale området utgjøres av følgende delområder:

6.2.1 Statens egne arealer:

Eiendommen utgjør ca. 158 daa, og er i Kommunedelplan 2 avsatt til bolig/næring. Eiendommen er takstert av en uavhengig takstnemnd, jfr. Takst over statens eiendommer på Fornebu avgitt 13. august 1999, inntatt som *Vedlegg 1* til avtalen.

Eiendommen er taksert til NOK 260 millioner.

I takst over statens arealer inngår også et areal under Terminalbygningen, som - p.g.a. grensedragningen for kommunens tilbakefallsområde - tilhører

¹³⁾ Avtalen er basert på elektronisk versjon av papirdokumenter.

Oslo kommune. Arealet utgjør ca. 11 daa. Det foreligger forslag til makeskifteavtale mellom staten og Oslo kommune. Det nevnte areal under Terminalbygningen vil bli overdratt når makeskifteavtalen blir godkjent av overordnet myndighet, eller staten på annen måte får ervervet arealet.

6.2.2 Oslo kommunes arealer:

Eiendommen utgjør ca. 62,3 daa. Eiendommen er taksert av en uavhengig takstnemnd, jfr. Takst over Oslo kommunes arealer avgitt 7. juli 1999, inntatt som *Vedlegg 2* til avtalen. Partene er innforstått med at nevnte takst er innhentet i henhold til mandat fra staten alene, og at taksten derfor må betraktes som veiledende.

Eiendommen er taksert til NOK 92,5 millioner. Denne eiendom vil bli overdratt, dersom staten får ervervet den for en pris som begge parter i nærværende avtale kan akseptere.

6.2.3 Statens/SAS' arealer:

Eiendommen utgjør ca. 88,5 daa. Eiendommen er taksert av en uavhengig takstnemnd, jfr. Takst over Statens/SAS' arealer avgitt 13. august 1999, inntatt som *Vedlegg 3* til avtalen.

Eiendommen er taksert til NOK 300 millioner. Denne eiendom vil bli overdratt når SAS' rettigheter er innløst fra statens side.

6.2.4 Tilleggsareal:

Eiendommen, som eies av Staten, utgjør 7,35 daa. Eiendommen er taksert av en uavhengig takstnemnd, jfr. Samlet takst avgitt 13. august 1999, inntatt som *Vedlegg 4* til avtalen.

Eiendommen er taksert til NOK 15,7 millioner. Denne eiendom overdras dersom overdragelsen for de foran nevnte eiendommer går i orden.

6.3 Kontraktsgjenstanden - «eiendommen»

6.3.1

Selger overdrar til Kjøper arealer på Fornebu som beskrevet over i pkt 2. Overdragelsen omfatter også bygninger som beskrevet i bygningsoversikt, inntatt som *Vedlegg 5* til denne avtale.

Eiendommen utgjør ca. 316 daa. Foreløpige grenser for eiendommen fremgår av *Vedlegg 6* (kart/skisse). Endelige grenser for eiendommen fastsettes i fellesskap mellom Partene når endelig reguleringsplan foreligger, og stadfestes ved senere kart- og delingsforretning. Det er Partenes intensjon at eiendommens grenser blir fastlagt i overensstemmelse med de områder/formålsangivelser som følger av endelig vedtatt Kommunedelplan 2.

Kjøpers forpliktelse til å overta eiendommen som beskrevet under pkt 2.1 er betinget av at Kjøper også får overta eiendommer som beskrevet i pkt 2.2 - 2.4.

6.3.2

Med «Eiendommen» menes i det følgende de samlede arealer omfattet av punkt 3.1, med mindre annet fremgår.

6.4 Kjøpesum

6.4.1

Som vederlag for den del av Eiendommen som er beskrevet i punkt 2.1, betaler Kjøper til Selger NOK 260.000.000 med 5 % fradrag for binding til IT-formål, i henhold til taksten inntatt som *Vedlegg 1*. Dog vises i denne forbindelse til punkt 4.6 nedenfor.

6.4.2

Som vederlag for den del av Eiendommen som er beskrevet i punkt 2.2, betaler Kjøper til Selger NOK 92,5 millioner med 5 % fradrag for binding til IT-formål, i henhold til takst inntatt som *Vedlegg 2*. I tillegg betaler Kjøper til Selger differansen mellom dette beløp og det beløp Selger erverver denne del av Eiendommen for i henhold til avtale som inngås med Oslo kommune, jfr. punkt 2.2 ovenfor. Dog vises i denne forbindelse til punkt 4.6 nedenfor.

Partene legger til grunn at Kjøper selv besørger og bekoster riving av Satellitt B.

6.4.3

Som vederlag for den del av Eiendommen som er beskrevet i punkt 3.3, betaler Kjøper til Selger NOK 300 millioner med 5 % fradrag for binding til IT-formål, i henhold til takst inntatt som *Vedlegg 3*. Dog vises i denne forbindelse til punkt 4.6 nedenfor.

6.4.4

Som vederlag for den del av Eiendommen som er beskrevet i punkt 3.4, betaler Kjøper til Selger NOK 15,7 millioner med 5 % fradrag for binding til IT-formål, i henhold til takst inntatt som *Vedlegg 4*. Dog vises i denne forbindelse til punkt 4.6 nedenfor.

6.4.5

Summen av beløp som angitt i punktene 4.1 - 4.4 omtales i det følgende som «Kjøpesummen». Kjøper må i tillegg til Kjøpesummen dekke alle offentlige gebyrer og avgifter som påløper ved overdragelsen, herunder dokumentavgift og tinglysningsgebyr.

Kjøpesummen er fastsatt for Eiendommen slik den fremstår i dag, jfr. dog punkt 9 nedenfor. Kjøper må i tillegg til Kjøpesummen dekke alle utgifter til å gjøre eiendommen byggeklar, og må herunder bære sin forholdsmessige andel av all overordnet infrastruktur på Fornebu (område som omfattes av KDP 2), som bestemmes av myndighetene, slik det fremgår av punkt 6 nedenfor, jfr. også beskrivelsen i takst for statens arealer.

6.4.6

Takstnemnda har i samletakst avgitt i august 1999 (jfr. *Vedlegg 4*) fastsatt samlet salgsverdi for Eiendommen med følgende forbehold:

«Generelt vil takstutvalget påpeke den relativt lave tomteutnyttelsen som er nedfelt i KDP2.

En følsomhetsanalyse, kfr. pkt. 4.4, viser at verdi øker med mer enn det dobbelte dersom tomteutnyttelsen økes til TU = 100 %.

Disse forhold, og innsigelser til tomteutnyttelsen bl.a. fra statlig hold, gir etter takstnemndas vurdering grunnlag for å vurdere hvorvidt et eventuelt salg bør knyttes opp mot fremtidig faktisk godkjent regulering, når det gjelder bruk og utnyttelse.»

Dersom det ved endelig førstegangsregulering av Eiendommen, eller senest innen 3 - tre år etter Stortingets godkjennelse av nærværende avtale, tillates økt utbygging i forhold til det som er beregnet og lagt til grunn i takstene, skal det betales et tilleggsvederlag. Ved beregning av tilleggsvederlaget skal Eiendommen vurderes samlet.

Partene er enige om at den utnyttingsgrad som følger av Bærum kommunes Kommunedelplan 2 er lavere enn det Partene mener er riktig, jfr. også merknadene i taksten. Kjøper forplikter seg på denne bakgrunn til å arbeide aktivt for at det tillates økt utbygging før utløpet av ovennevnte 3 års periode.

Tilleggsvederlaget skal utgjøre den forholdsmessige økning av Eiendommens verdi i forhold til det som er angitt i samletakst av august 1999 (*Vedlegg 4*), beregnet i henhold til Mal for korreksjon av vederlag inntatt som *Vedlegg 7* til avtalen. Fra dette beløp skal gjøres et fradrag tilsvarende den differansen Kjøper har betalt i henhold til punkt 4.2 annen setning, som er det beløp Staten betaler til Oslo kommune for potensiell fremtidig økt utnyttelse, med tillegg av antatte kostnader til rivning av Satellitt B.

6.4.7

Alle beløp som er knyttet til de ulike takster, er også knyttet til pengeverdi og prisnivå ved tidspunkt for avgivelse av den enkelte takst, juli/ august 1999. Ved utbetalinger som finner sted på et senere tidspunkt, skal beløpene justeres i samsvar med svingninger i konsumprisindeksen eller liknende offentlig indeks som på autoritativ måte illustrerer svingningene i pengeverdien.

6.5 Kjøpesummens oppgjør

6.5.1

Kjøpesummen forfaller i sin helhet til betaling på dagen for Overtagelse, jfr. pkt. 7.1 nedenfor. Beløpet skal være godskrevet Selgers konto senest denne dag.

6.5.2

Selger skal oppgi konto for betaling ved varsel om Overtagelse i henhold til pkt. 7.2 nedenfor.

6.6 Betaling av infrastrukturkostnader

6.6.1

Kjøper skal dekke sin forholdsmessige andel av kostnader til overordnet infrastruktur på Fornebu (området som omfattet av KDP 2), jfr. pkt. 4.5, slik det endelig bestemmes av myndighetene og i utbyggingsavtale mellom myndighetene og Statsbygg.

Kjøpers forpliktelse til å dekke overordnede infrastrukturkostnader som omtalt over er begrenset oppad til den forholdsmessige andel av den infrastrukturkostnad, (eksklusiv kostnad til bane), som er lagt til grunn i samlet takst for Eiendommene, jf takst av august 1999, indeksregulert i samsvar med pkt 4.7 i avtalen her. Den del av kostnadene som knytter seg til bane må likevel dekkes i forhold til det endelige beløp, jfr likevel pkt. 18 nedenfor.

6.6.2

Infrastrukturkostnadene betales forskuddsvis eller etterskuddsvis halvårsvis til den utførende aktør. Dersom beløpet betales etterskuddsvis, skal beløpet rentebelastes med gjennomsnittlig NIBOR 6 måneder rente for det forløpne halvår med tillegg av 1,5 prosentpoeng.

6.6.3

Dersom det skulle vise seg at kostnader til infrastruktur som forutsatt i taksten faktisk ikke pålegges, eller slike kostnader skulle vise seg å bli mindre enn forutsatt i taksten, skal Kjøper betale differansen mellom takstens infrastrukturbeløp og det endelige pålagte beløp til Selger. Denne bestemmelse gjelder dog ikke kostnader til etablering av bane.

6.7 Overtagelse

6.7.1

Kjøper skal tidligst overta den del av Eiendommen som er omtalt i pkt 2.1 4 - fire - uker etter at Stortinget har godkjent inngåelsen av denne avtale, så fremt det er klart at Kjøper også får overta eiendommer som beskrevet i pkt 2.2 - 2.4, jf pkt 3.1 siste ledd.

6.7.2

Selger skal uten ugrunnet opphold etter at Stortingets godkjennelse foreligger, og med minst 2 - to - ukers varsel til Kjøper, fastsette dato for Overtagelse.

6.7.3

Partene er innforstått med at Selgers oppryddingsplikt i henhold til pkt. 9 nedenfor, vil bli utført etter Overtagelse. Selger skal på denne bakgrunn ha tilgang til arealene, slik dette er nærmere bestemt i pkt. 9.5 nedenfor. Partene forutsetter at oppryddingsarbeidet ikke skal være til hinder for eller vanskeliggjøre igangsetting av virksomhet i Terminalbygget i henhold til Partenes intensjoner.

6.7.4

Partene er innforstått med at skjøte utstedes når fradeling basert på regulering av området er gjennomført. Selger vil som hjemmelshaver til Eiendommen på Kjøpers anmodning samtykke til tinglysning av kjøpekontrakten eller av pantobligasjon på Eiendommen, før skjøte er utstedt.

6.8 Kjøpers bruk av eiendommen

6.8.1

Kjøper erverver eiendommen for oppføring, etablering og drift av et IT- og kunnskapssenter i samsvar med Formålet.

6.8.2

Kjøper er forpliktet til å påse at all virksomhet som drives på eiendommen ligger innenfor rammene av Formålet, og forplikter seg i denne forbindelse til å inngå avtaler med tredjeparter, herunder leietakere og andre fremtidige aktører med tilknytning til senteret, som ansees nødvendig for effektivt å sikre drift av IT- og kunnskapssenteret i samsvar med Formålet i henhold til Partenes forutsetninger.

6.8.3

Kjøper er forpliktet til å realisere miljøvennlige og fremtidsrettede løsninger i utbyggingen av arealene, jfr. de mål og hensyn som fremgår av miljøoppfølgingsprogrammet for Fornebu, *Vedlegg 8*.

Kjøper skal i tidlig planfase utarbeide en miljøplan/et miljøprogram for utbyggingsprosjektet, som viser hvordan Miljøoppfølgingsprogrammet vil bli fulgt opp med konkrete tiltak i de ulike fasene av prosjektet. Planen skal som et minimum inneholde etterprøvbare mål, med tilhørende tiltak knyttet til:

energibruk og oppvarmingssystem i nye bygg

materialbruk

avfallshåndtering, både i byggeperioden og drift av byggene

massehåndtering og gjenbruk av lokale masser og materialer

transport av ansatte og besøkende til virksomheter på området

Som et hjelpemiddel for utformingen av en slik miljøplan, har Statsbygg i samarbeid med ØKO-bygg utarbeidet en CD-rom som legges ved avtalen til orientering.

Målene i miljøplanen skal identifiseres i arkitektkonkurranser, anbudsgrunnlag, kontrakter med prosjekterende og utførende, og følges opp gjennom et rapporteringssystem. Resultatene skal rapporteres til Bærum kommune.

Søknad om rammetillatelse til Bærum kommune skal inneholde dokumentasjon på at prosjektet er underlagt en slik miljøstyring.

6.8.4

Partene er innforstått med at dersom Kjøper ikke har igangsatt byggearbeider/rehabiliteringsarbeider for oppføring/rehabilitering av minst 10.000 m²

gulvareal innen ett år etter Stortingets godkjenning av denne avtale, kan Selger heve kontrakten. Ved slik hevning, skal eiendommen tilbakeføres til Selger og Kjøpesummen tilbakeføres til Kjøper med tillegg av alminnelig innskuddsrente i den forløpne periode. Kjøper bærer ved slik hevning alle kostnader ved tilbakeskjøtning av eiendommen.

Selger kan likevel ikke gjøre hevningskrav gjeldende dersom kjøper godtgjør at manglende oppfyllelse av hans plikter i henhold til første ledd skyldes hindring utenfor hans kontroll som han ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden, eller å unngå eller overvinne følgene av.

6.9 Eiendommens fysiske tilstand

6.9.1

Kjøper har besiktiget de bygninger som omfattes av Kjøpekontrakten, og overtar dem slik de fremstod ved besiktigelsen, med alle faste innretninger. Partene er enige om at Kjøper har de samme forutsetninger som Selger til å vurdere bygningenes tilstand, således at Kjøper er avskåret fra å gjøre gjeldende som mangel forhold av enhver art knyttet til bygningenes tilstand eller areal. Dette gjelder dog ikke dersom Selger har gjort seg skyldig i forsett eller grov uaktsomhet, eller for øvrig handlet i strid med redelighet og god tro.

6.9.2

Selger forplikter seg med dette overfor Kjøper til å fjerne all forurensning fra lokaliteter innenfor det areal som omfattes av kjøpekontrakten mellom Kjøper og Selger. Med lokalitet menes etter denne avtale ansamling av forurensninger som overstiger de av Statens Forurensningstilsyn bestemte normene for den aktuelle arealbruk. Oppryddingen skal gjennomføres til det nivå som følger av kravene i Rammetillatelse for oppgraving, mellomlagring og deponeering av forurensede masser, gitt av Statens Forurensningstilsyn 10.11.98, jf. *Vedlegg 9*, eller eventuelle nye regler eller retningslinjer som på tidspunktet for igangsetting av oppryddingen er fastsatt av myndighetene. Tilsvarende forplikter Selger seg til å få fjernet alle tanker og/eller tankanlegg innenfor samme areal. Oversikt over kjente forurensede lokaliteter og kjente tanker/tankanlegg fremgår av *Vedlegg 10*.

6.9.3

Med forurensning menes fast avfall som er deponert på arealene, samt stoffer som er tilført grunnen gjennom virksomhet på bakken, og som kan være til skade eller ulempe for miljøet. Forurensning omfatter også slik forurensning som beskrevet i foregående setning som stammer fra avgang og landing av fly eller fra søppelfyllinger som tidligere var lokalisert på Fornebu-området. Denne avtale omfatter ikke forurensning av grunnvannet eller forurensninger i sjøen. Rensing av grunnvannet omfattes allikevel av avtalen i den grad slik rensing er nødvendig for å hindre miljøskadelig spredning til omgivelsene, jfr. SFTs krav.

6.9.4

Kjøper er innforstått med at forurensede masser, i den grad de fysisk fjernes for rensning, forutsettes å inngå som et element i den generelle massehåndteringsplan for Fornebu-området. Kjøper fraskriver seg med dette eiendomsretten til alle forurensede masser som fjernes fra arealene for behandling i samsvarende med massehåndteringsplanen.

6.9.5

Selger og dennes kontraktsparter skal, så lenge og i den utstrekning det er nødvendig for å gjennomføre oppryddingsarbeidet, ha tilgang til arealene, samt rett til å uttransportere forurensede masser over arealene. Selgers virksomhet skal imidlertid utføres på en slik måte at Kjøpers virksomhet i Terminalbygget spesielt og på Fornebuområdet generelt ikke forstyrres eller på annen måte påvirkes mer enn hva som er rimelig.

6.9.6

Oppryddingsarbeidet av de forurensninger som er omtalt i punkt 9.2 (jfr. *Vedlegg 10*) skal gjennomføres i tråd med overordnet fremdriftsplan for rydding av forurensning på Fornebu, jf. *Vedlegg 11*. Dog har Selger krav på fristforlengelse dersom endrede faktiske forhold, endrede offentlige krav, manglende kapasitet ved Statens behandlingsanlegg eller andre forhold av vesentlig betydning for Selgers gjennomføring av oppryddingsarbeidet, gjør det uforholdsmessig tyngende å fullføre arbeidet i henhold til fremdriftsplanen. Selger plikter uten ugrunnet opphold skriftlig å varsle Kjøper, dersom det oppstår slike forhold som Selger vil gjøre gjeldende som grunnlag for krav om fristforlengelse. Kjøper kan ikke fremme erstatningskrav av noen art for tap som følge av Selgers berettigede fristforlengelse i henhold til dette avsnitt.

6.9.7

Selgers ansvar for kjent forurensning samt for forurensning og forurensningskilder som i dag ikke er definert som eller er kjent, og som forelå i området før overtagelsesdagen, er begrenset til 10 - ti - år etter overtagelsesdagen. Selger er ikke ansvarlig for indirekte skade eller tap, (jfr. Kjøpslovens § 67 (2)), som følge av forurensning på Eiendommen.

6.9.8

Det forutsettes at partene inngår en avtale om hvordan eventuelle nye forurensede lokaliteter som omfattes av Selgers ansvar etter denne avtale skal behandles. Dersom forurensningen mest praktisk lar seg fjerne i forbindelse med Kjøpers anleggsarbeider, kan Selger kreve at Kjøper forestår slik fjerning, såfremt dette ikke forsinker Kjøpers arbeider og mot at Selger dekker eventuelle kostnader i denne forbindelse, med mindre forurensningen omfattes av pkt. 9.9 nedenfor.

6.9.9

Kjøper skal selv bære ansvaret for og kostnader ved fjerning av ubetydelige eller små forekomster av forurensning som Kjøper enkelt vil kunne besørge

fjernet i forbindelse med og som ledd i utbyggingen av tomten. Som små eller ubetydelige regnes forekomster som hver for seg ikke utgjør mer enn NOK 300.000 (eks. mva) og som samlet kan fjernes innenfor en kostnadsramme på NOK 1.000.000 (eks. mva). Utgiftene som belastes denne kostnadsramme er begrenset til tiltakskostnader. Dette omfatter kostnader til oppgraving, og evt. fjerning, behandling og sluttdisponering av forurensset jord, inkludert kontroll og utarbeidelse av dokumentasjon i henhold til SFTs rammetillatelse. Kostnader til grunnundersøkelser forut for beslutning om opprydning, risikovurderinger eller det å bygge opp et apparat for å håndtere en slik forurensning anses ikke som tiltakskostnader. Dersom Kjøpers samlede kostnader ved fjerning av forurensninger omhandlet i 1. til 3. setning overstiger NOK 1.000.000 (eks. mva), skal Selger dekke det overskytende beløp.

6.9.10

Dersom Selger ønsker å gjøre sitt opprydningsansvar på Kjøpers grunn gjeldene overfor tredjemann, skal Kjøper som grunneier/forvalter av festekontrakt samarbeide med og bistå Selger til de tidspunkter og på de måter Selger måtte ønske. Dette for eksempel ved skriftlig å fremsette og følge opp opprydningskravene overfor den aktuelle tredjemann, ved henvendelse til SFT, ved de sanksjoner overfor tredjemann som måtte være nødvendige, herunder å opptre sammen med Selger i søksmål, ved om nødvendig å tiltransportere opprydningskravet til Selger.

6.9.11

Kjøper er kjent med at Staten og Oslo kommune forhandler om felles og samlet opprydding av forurensede lokaliteter på Fornebu-området, jfr. *Vedlegg 12*. Kjøper plikter, uten urimelig kostnad eller ulempe for seg, lojalt å medvirke til og legge forholdene til rette for at oppryddingsarbeidet på Fornebu-området kan gjennomføres i henhold til forutsetningene. Kjøper er kjent med at avtalen mellom Staten og Oslo kommune forutsetter godkjenning av overordnede politiske myndigheter, og at disse myndigheters godkjenning eller manglende godkjenning kan medføre endringer i avtalen.

6.9.12

Kjøper er forpliktet til å påse at det på eiendommen ikke drives virksomhet som kan være til ulempe for naboeiendom i form av støv, støy, rystelser, ekstraordinær eksplosjonsfare eller ekstraordinær fare for vann/væskelekasje, eller virksomhet som gjennom stråling (emisjon) kan virke forstyrrende på teleteknisk eller elektronisk utstyr, utover det som følger av ordinært anleggsarbeid og som for øvrig er akseptabelt og normalt for drift av moderne/avanserte kontorer.

6.10 Selgers øvrige forpliktelser

Selger skal søke om kart- og delingsforretning og dekke alle kostnader i denne forbindelse. Søknad skal sendes så snart området er regulert.

6.11 Heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kjøper overtar Eiendommen med de heftelser som er tinglyst på Eiendommen i henhold til grunnboksutskrift vedlagt avtalt som *Vedlegg 13*, samt heftelser som fremgår av oversikt med kommentarer, inntatt som *Vedlegg 14* til avtalen. Kjøper er innforstått med at eiendommen er påheftet festekontrakt med Statoil, og er kjent med korrespondanse mellom Statsbygg og Statoil om fortsatt festerett, jf brev av 22.01.1999, 01.03.1999 og 09.07.1999.

6.12 Reguleringsmessige forhold

Kjøper er innforstått med at det hefter usikkerhet med hensyn til endelig regulering av Eiendommen. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende misligholdsbeføyelser overfor Selger dersom Kjøpers planer for Eiendommen ikke lar seg gjennomføre.

Kjøper er ansvarlig for å innhente nødvendige tillatelser i henhold til plan- og bygningsloven, og har risikoen for at slike tillatelser blir gitt. Det samme gjelder konsesjon.

6.13 Mislighold

6.13.1

Dersom Selger ikke gir fra seg skjøte eller bruken av Eiendommen til rett tid, eller ikke i tide oppfyller sine øvrige plikter etter denne avtale, uten at dette skyldes Kjøper eller omstendigheter Kjøper har risikoen for, kan Kjøper:

- a) heve avtalen, dersom misligholdet er vesentlig
- b) kreve erstatning, og/eller
- c) holde tilbake en forholdsmessig del av Kjøpesummen.

Kjøper kan likevel ikke gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende dersom Selger godtgjør at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll som han ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å unngå eller overvinne følgene av.

6.13.2

Dersom Kjøpesummen ikke er betalt ved forfall, kan Selger i tillegg til Kjøpesummen kreve lovlig forsinkelsesrente fra forfallstidspunktet fram til betaling skjer.

Dersom betalingsmisligholdet er vesentlig, kan Selger heve avtalen og kreve erstattet sitt tap som følge av misligholdet.

6.13.3

Dersom en av Partene hindres i å oppfylle sine plikter etter avtalen i rett tid, skal han straks varsle den annen Part om dette. Den Part som mottar slikt varsel er forpliktet til så vidt mulig å begrense eventuelle skadevirkninger av slik forsinkelse.

6.13.4

Den av Partene som vil gjøre gjeldende misligholdsbeføyelser, må reklamere skriftlig senest 1 - én - måned etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet.

6.13.5

Nærværende avtale regulerer uttømmende forholdet mellom Partene. Ved mislighold kan ingen av Partene gjøre gjeldende andre misligholdsbeføyelser enn de som er beskrevet i denne avtale. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves, med mindre det foreligger forsett eller grov uaktsomhet.

6.14 Forholdet til avhendingsloven

Lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse på nærværende avtaleforhold.

6.15 Overdragelse av kjøpekontrakten

Kjøpers rettigheter og forpliktelser i henhold til denne avtale kan ikke uten Selgers skriftlige samtykke overdras til annet formål enn det som fremgår av avtalens punkt 1.

6.16 Tvisteløsning

Dersom det oppstår tvist mellom Partene vedrørende forståelsen av denne avtale, skal tvisten søkes løst gjennom forhandlinger mellom Partene. Dersom slike forhandlinger ikke fører frem, skal tvisten avgjøres ved de alminnelige domstoler, med mindre Partene enes om annet.

6.17 Tinglysning

Hver av Partene kan tinglyse denne avtale på Eiendommen for egen regning. Staten samtykker som hjemmelshaver til slik tinglysning.

6.18 Reforhandling/avtalebortfall

Partene viser til pkt 15 i Hovedavtalen, som lyder:

«Dersom samferdselsmyndighetenes eller andre myndigheters endelige krav til utbygging av nye veganlegg eller bane, eller andre pålegg, medfører at infrastrukturkostnadene avviker vesentlig fra de forutsetninger som er lagt til grunn i taksten, på en slik måte at partene etter en samlet vurdering ikke lenger finner sin deltakelse i etableringen av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu økonomisk forsvarlig, kan henholdsvis Staten og de private investorer (som samlet gruppe) kreve reforhandling. Reforhandlingen omfatter denne avtale og alle inngåtte kontrakter inntatt som vedlegg til avtalen. Reforhandlingen tar sikte på tilpasning til den nye situasjon, eventuelt ved bortfall av avtalen.

Partene er videre enige om at hovedavtalen og alle inngåtte kontrakter faller bort dersom Statsbygg ikke lykkes med å erverve Oslo kommunes arealer, jfr denne avtales punkt

Dersom avtalen faller bort, skal kostnadene som er påløpt fra denne avtales undertegning fordeles på avtalepartene som bestemt i avtalens punkt 4 nest siste avsnitt.»

Denne kjøpekontrakt er utferdiget og undertegnet i 2 - to - likelydende eksemplarer, hvorav Partene beholder hvert sitt.

For Staten v/Arbeids	For Nettverk
og administrasjons-	Fornebu AS,
departementet,	som Kjøper
som Selger	

Undertegnede parter forplikter seg til sørge for at ovenstående avtale med Staten v/Arbeids- og Administrasjonsdepartementet inngås dersom Stortinget utpeker Nettverk Fornebu AS som Statens samarbeidspartner for etablering av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu.

Dato, sted

Orkla ASA	Storebrand ASA
ICA AB/ Hakon Gruppen AS	