




NAERINGS- EIENDOM

GRETTE



MEDIA OG KULTUR
MILJØ OG FORNYBAR ENERGI
BANK, FINANS OG FORSIKRING
M&A OG KAPITALFORVALTNING
LIFE SCIENCES, MAT OG HELSE
IKT OG TELEKOMMUNIKASJON
BYGG OG ANLEGG

EIENDOM

GRETTE HAR SPISSKOMPETANSE PÅ EIENDOMSMARKEDET

NÆRINGSEIENDOM

Drift og omsetning av eiendom krever markeds- og fagkunnskap

Regelverket knyttet til fast eiendom er omfattende og komplisert. Eiendomsbesittelse og -omsetning er spesialisert og profesjonalisert, og gårdiere og investorer må forholde seg til en rekke forskjellige instanser og profesjonsutøvere. Eiendomsmarkedet som tidligere var lokalt og nasjonalt, er blitt internasjonalt. Endringer i skatte- og avgiftsregler har ført til nye eier-, drifts- og transaksjonsformer. Eiendomsmarkedet har blitt en integrert del av finansmarkedet, og vi ser av den grunn større og hurtigere endringer enn tidligere.

Grette har kompetanse og kapasitet til å møte disse utfordringene.

Fast eiendom er en integrert del av all annen næringsvirksomhet. Ikke bare må alle virksomheter selv eie eller leie lokaler for sin drift; en lang rekke virksomheter har en spesiell interesse i eiendomsmarkedet og regler og rammevilkår for fast eiendom, eksempelvis:

- eiendomsmeglere og finansielle tilretteleggere
- investorer
- utleiere
- eiendomsforvaltere
- kommuner og offentlige forvaltningsorganer
- eiendomsutviklere og entreprenører
- arkitekter og tekniske konsulenter
- regnskapsførere og revisorer

Grettes eiendomsjurister kjenner eiendomsmarkedet og samarbeider nært med våre spesialister innen andre aktuelle fagfelt som selskapsrett, skatte- og avgiftsrett, entrepriserett mv.

Transaksjoner

Grette bistår både kjøpere og selgere av nærings eiendommer. Vi deltar regelmessig i en rekke store og kompliserte eiendomstransaksjoner. Vi legger vekt på å gjennomføre grundige forberedelser for både kjøps- og salgsprosesser. Det effektiviserer arbeidet og sikrer alle involverte parter sine interesser på best mulig måte.

I første omgang legger vi til rette for en analyse av våre klienters ønsker og behov, deltar i valg av eiendomsmegler og kvalitetssikrer oppdragsavtalen med megleren.

Når vi bistår eiendoms selgere kvalitetssikrer vi markedsførings materialet og vilkårene eiendommen bys ut på, herunder om salget skal gjennomføres som en selskapstransaksjon. Dette forberedelsesstadiet er særdeles viktig. Vilårene for budgivning og aksept vil ofte avgjøre det kommersielle resultatet mellom partene, og også risikoen for konflikt etter overtakelse.

En sentral del av forberedelser i kjøpsprosesser er valg av selskapsform, noe som påvirker skatte- og avgiftsposisjoner. Det er også viktig tidlig i prosessen å vurdere muligheter og risiki i forhold til tinglysning av hjemmel eller alternativ sikkerhet for kjøpers og finansieringskildes posisjoner.

Når kjøper og selger er enige om eiendomsverdi og det foreligger en budaksept, utarbeider vi intensjonsavtale og bistår med forberedelse og gjennomføring av due diligence. Vi deltar i kontraktsforhandlinger og gjennomføring av transaksjonen – closing – og eventuelt avregning av etteroppgjør mellom partene.

Eiendomsforvaltning

Mange av våre klienter besitter eiendoms masse som forvaltes over kortere eller lengre tid. Vi legger til rette for effektiv og forutsigbar drift og vedlikehold, systematisert etablering av sikkerhetssystemer og engasjering og oppfølging av tjenesteleverandører for ivaretagelse av eiers verdier. Vi vektlegger særlig oppfølging overfor leietakere som utgjør et helt sentralt element i eiendoms verdien.

Husleieavtaler

Så vel eiendomsbesittere som leietakere trenger bistand i forbindelse med søk, engasjering av eiendomsmegler, forhandlinger og kontraktsinngåelse. Grette tilbyr kunnskapsrik og effektiv bistand i alle deler av prosessen – også for oppfølging av løpende leie- og fremleieforhold og avslutning og tilbakelevering av leielokaler.

Vi har kompetanse innenfor alle typer husleieavtaler, borettslags- og eierseksjonsrett etc.

Ikke sjelden oppstår konflikter mellom utleier og leietaker. I vår rådgivning søker vi fra Grettes side å bidra til å legge til rette for fornuftig konfliktløsning, eventuelt om nødvendig rask og effektiv tvisteløsning gjennom oppmannsavgjørelser, voldgift eller domstolsbehandling.

Utbyggingsprosjekter

Grette deltar i en rekke større plan- og utbyggingsprosjekter. Vi har således bred erfaring med å delta i prosjekter fra den aktuelle eiendom er funnet, gjennom erverv av eiendommen ved kjøp eller ved opsjonsavtale til den aktuelle bygningsmasse er fullført og selges eller leies ut.

Vi har advokater som har erfaring fra de oppgaver som må løses på veien fra erverv til endelig gjennomføring. Dette gjelder bistand ved gjennomføring av reguleringsplan, utbyggingsavtale med kommunen, bistand ved eventuell nødvendig ekspropriasjon for å gjennomføre prosjektet og tilretteleggelse for refusjon dersom tiltakene også er til nytte for andre.

Vi bistår med tilretteleggelse og eventuelt salg av prosjektet på ethvert trinn.

Grette har betydelig erfaring innenfor entrepriser og vil kunne tilrettelegge for de mest egnede avtaler med arkitekter og entreprenører på ethvert trinn av prosjektet. Avslutningsvis i prosjektet vil Grette kunne tilrettelegge salgs- eller utleieprosessen i samarbeid med eiendomsmegler.

ANDRE AKTUELLE EIENDOMS- RELATERTE FORHOLD

NÆRINGSEIENDOM

Selskapsrett:

- valg av selskapsform
- selskapsetableringer
- aksjonæravtaler
- selskapsregistrering
- styreinstruks
- styreverv
- generalforsamlinger
- fisjon/fusjon
- avvikling

Finansielle forhold:

- låneavtaler og lånedokumentasjon
- sikkerhetsvurderinger
- konsernfinansiering
- kapitalendringer
- verdipapirisering

Prosjektorganisering:

- mandat- og oppdragsavtaler
- syndikering
- joint venture investeringer
- etablering av fond
- samarbeidsavtaler

Bygg og entreprise:

- total- og enkeltentreprisavtaler
- byggelederavtaler
- sluttoppgjør
- mangelssaker
- tvister

Forholdet til offentlige myndigheter:

- konsesjonsspørsmål
- konkurranserett
- plan- og bygningsmyndigheter
- tinglysningsspørsmål, heftelser
- utbyggingsavtaler
- forurensning og miljømyndigheter, krav og pålegg

Tingsrett:

- tomtefeste
- naborett
- ekspropriasjon
- sameieforhold
- servitutter
- borettslags- og eierseksjonsrett

Forsikring:

- forsikringsavtaler
- skadesaker, skadeoppgjør
- regresskrav
- tvister

Skatt og avgift:

- regnskapsregler
- merverdiavgift
- dokumentavgift
- arveavgift
- bokettersyn
- klager og prosesser

Engasjementsikring og krisehåndtering:

- pantsettelse
- utlegg og arrest
- gjeldsforhandlinger
- tvangssalgprosesser
- kreditorpågang, konkurs
- beslag og rettsvernsspørsmål

Tvisteløsning:

- voldgift
- prosedyre for domstolene
- megling
- oppmannsfunksjoner

Næringsmegling

- konsesjonsforhold
- organisering av virksomheten
- internkontroll
- avtaleverk
- salgsoppgave/prospekt
- megleransvar

Kontaktpersoner - næringseiendom



Jacob S. Bjonness-Jacobsen
partner, advokat (H)

E-post: jabj@grette.no
Mobil: 97 08 78 98



Johan Hveding
partner/advokat

E-post: johv@grette.no
Mobil: 90 20 49 95



Karl Rosén
partner, advokat

E-post: karo@grette.no
Mobil: 91 69 77 90



Kollbjørn Johnsen
partner, advokat

E-post: kojo@grette.no
Mobil: 97 12 78 36



Thomas Alnæs
senioradvokat

E-post: thal@grette.no
Mobil: 93 28 99 90



Line Næshagen
senioradvokat

E-post: lina@grette.no
Mobil: 93 04 51 68



Jørgen B. Grønlie
senioradvokat

E-post: jogr@grette.no
Mobil: 41 65 45 05

Nyhetsbrev

Vi utgir elektroniske nyhetsbrev som du finner på våre hjemmesider: www.grette.no

Vi ser helheten Du får mulighetene

Grette leverer forretningsjuridisk rådgivning og problemløsning til private og offentlige virksomheter.

Ca. 65 spisskompetente advokater med høy faglig dyktighet og relevant bransjekompetanse setter lojalitet overfor kundenes behov og interesser først.

Alle våre kunder får umiddelbar tilgang til våre dedikerte advokater - med løfte om rask respons på sine henvendelser.

Advokatfirmaet Grette DA

Filipstad Brygge 2

Postboks 1397 Vika, 0114 Oslo

Tlf: 22 34 00 00

firmapost@grette.no

www.grette.no