

Haavind 15. mars. 2022

KJØPEKONTRAKT

mellom

Statsbygg og

Oslo universitetssykehus HF (OUS)

vedrørende salg av

Sinsenveien 76,

gnr. 85 bnr. 263 i Oslo kommune

BAKGRUNNEN FOR SALGET

- Eiendommen inngår i område for nytt Aker sykehus og skal benyttes til dette. Dette er bakgrunnen for direktealg. Eiendommen står tom, og det er ingen leiekontrakter knyttet til Eiendommen.

1. PARTENE OG EIENDOMMEN

Statsbygg, org.nr. 971 278 374, (**Selger**) eier Sinsenveien 76, gnr. 85, bnr. 263 i Oslo kommune med påstående bygninger og anlegg (**Eiendommen**).

Eiendommen er ved signering av denne kjøpekontrakten under omregulering ved "planforslag for nye Aker Sykehus" (**Planforslaget**).

Selger og Oslo universitetssykehus HF, org.nr. 93 467 049, (**Kjøper**) er enige om at Eiendommen skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som følger av denne avtalen.

Eiendommens selges uten leietakere eller leieavtaler.

Kjøper er kjent med regulerings situasjonen for Eiendommen og fremtidig forskriftsfredning.

2. KJØPESUMMEN OG EIENDOMMENS AVKASTNING OG KOSTNADER

2.1 Kjøpesummen og omkostninger

Kjøpesummen for Eiendommen er **NOK 123 000 000 (Kjøpesummen)**.

I tillegg skal Kjøper betale alle overdragelsesomkostninger, herunder dokumentavgift og tinglysingsgebyr for skjøtet. Kjøpesum før KPI-regulering	123 000 000,-
Dokumentavgift	3 075 000,-
Tinglysingsgebyr	585,-
Til sammen:	126 075 585,-

Kjøpesummen er endelig og skal ikke reguleres for eventuelle arealavvik.

Endringer i offentlige avgifter/gebyrer i tidsrommet etter signeringen av kontrakten er Kjøpers risiko. Kjøpesummen gjøres opp som beskrevet i punkt 3 nedenfor.

2.2 Eiendommens avkastning og kostnader

Selger har rett til den avkastning Eiendommen gir frem til og med den dagen Kjøper overtar Eiendommen. Til samme tid svarer Selger for kostnadene ved Eiendommen.

Senest 30 dager etter Overtakelse skal Selger og Kjøper direkte seg imellom foreta pro & contra oppgjør for inntekter og utgifter knyttet til Eiendommen per Overtakelse. Hvis partene ikke blir enige om dette oppgjøret innen fristen, kan hver av partene kreve at en uavhengig statsautorisert revisor som partene i fellesskap oppnevner og bekoster, avgjør hvordan oppgjøret skal foretas med bindende og endelig virkning for partene. Denne avgjørelsen skal foreligge senest 14 dager etter at revisor er oppnevnt.

2.3 Forsinket betaling

Betales ikke Kjøpesummen eller annet utestående beløp etter denne avtalen ved forfall, skal skyldneren betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer.

2.4 Etteroppgjør

Dersom Kjøper selger hele eller deler av Eiendommen innenfor en periode på 5 år etter Overtakelse, skal Selger ha utbetalt 100 % av den gevinst som tilsvarer differansen mellom Kjøpesummen og den kjøpesum som oppnås ved videresalget.

Dersom Kjøper selger hele eller deler av Eiendommen innenfor en periode på 6-10 år etter Overtakelse, skal Selger ha utbetalt 70 % av den gevinst som tilsvarer differansen mellom Kjøpesummen og den kjøpesum som oppnås ved videresalget.

Ved beregning av gevinsten etter første og andre ledd ovenfor skal det gjøres fradrag for de omkostninger Kjøper har som medfører at Eiendommen får en høyere verdi, samt normal prisstigning, her basert på utviklingen i SSB sin konsumprisindeks KPI frem til dato for gjennomføring av slikt salg. Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen publisert i februar 2022.

Ved salg av deler av Eiendommen som nevnt i første og andre avsnitt ovenfor, skal Kjøper og Selger i fellesskap oppnevne en takstmann til å fastsette gevinsten. Gevinsten fastsettes basert på prinsippene angitt i tredje avsnitt ovenfor.

Kjøper plikter å informere Selger så snart det er klart at hele eller deler av Eiendommen vil bli solgt til tredjemann innenfor periodene som nevnt ovenfor.

Kjøper kan fritt og uavhengig av bestemmelsene ovenfor overdra hele eller deler av Eiendommen internt og / eller til et annet statlig eiet eller kontrollert enhet / selskap.

3. OVERTAKELSE, RISIKOOVERGANG OG OPPGJØR

3.1 Overtakelse og risikoovergang

Eiendommen skal overtas av Kjøper kl. 12.00 den 12. mai 2022 (**Overtakelse**).

Fra Overtakelse overtar Kjøper risikoen for at det inntre omstendigheter som utgjør en mangel eller brudd på garantiene som gis per Overtakelse.

3.2 Oppgjør

Uten unødig opphold etter signering av kjøpekontrakten skal Kjøper;

- i) Signere egenerklæring om konsesjonsfrihet, og
- ii) Innhente kommunens bekreftelse på egenerklæringen om konsesjonsfrihet.

Ved Overtakelse skal:

- iii) Selger levere til Kjøper et signert skjøte for Eiendommen utstedt til Kjøper; og
- iv) Kjøper betale Kjøpesummen til Selgers konto nr. 7694 05 07770 og merke betalingen med, «oppgjør for Sinsenveien 76.

3.2 Reversering av transaksjonen

Dersom Eiendommen ikke vedtas regulert til «sykehusformål» i reguleringsplan for nye Aker sykehus innen 01. juli 2023 kan Kjøper kreve at Selger tar tilbake Eiendommen på samme vilkår som avtalt i denne kjøpekontrakten.

Kjøper kan fritt velge å avvente tinglysning av skjøte for Eiendommen inntil det er endelig avklart at tilbakeføring i henhold til dette avsnitt ikke skal skje.

»

4. BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING AV AVTALEN

4.1 Kjøpers betingelser

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

- (a) Det har ikke inntruffet forhold, herunder nye forhold etter signering av denne avtalen, som utgjør vesentlig brudd på Selgers forpliktelser etter denne avtalen.
- (b) Eiendommen eller deler av Eiendommen ikke har blitt skadet slik at den i det alt vesentlige fremstår som på tidspunkt for avtaleinngåelse, med mindre Selger påtar seg fullt ut å utbedre skadene for egen regning eller kompensere Kjøper for det verdiminus skaden utgjør i form av reduksjon av Kjøpesummen. Eventuelle mindre skader som måtte oppstå mellom signering og gjennomføring har Selger rett og plikt til å utbedre.

- (c) Kjøper har, dersom dette er påkrevet, fått innvilget konsesjon for erverv av Eiendommen og fremlagt dokumentasjon på dette.

4.2 Selgers betingelser

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

- (a) Det har ikke inntruffet forhold, herunder nye forhold etter signeringen av denne avtalen, som utgjør vesentlig brudd på Kjøpers forpliktelser etter denne avtalen.
- (b) Eiendommen eller deler av Eiendommen ikke har blitt skadet slik at den i det alt vesentlige fremstår som på tidspunkt for avtaleinngåelse.
- (d) Salget godkjennes av overordnet myndighet på de vilkår som følger av denne avtalen.

4.3 Oppfyllelse av betingelsene

Selger og Kjøper skal gjøre det som med rimelighet kan forventes av dem for at betingelsene for gjennomføring av avtalen oppfylles uten ugrunnet opphold. I slike tilfeller dekker partene egne kostnader og ingen av partene kan rette krav mot hverandre.

4.4 Betydningen av at avtalen bortfaller

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

5. PARTENES PLIKTER FØR OVERTAKELSE

5.1 Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

- (a) At Eiendommen forvaltes på sedvanlig måte, herunder at Eiendommen vedlikeholdes på en forsvarlig måte og i et omfang som ikke er mindre enn før signering av denne avtalen.
- (b) At Selger ikke inngår nye avtaler av betydning for Eiendommen for perioden etter Overtakelse, og at ingen avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen heves, endres eller sies opp av Selger uten Kjøpers skriftlige samtykke.
- (c) Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt 7.
- (d) At Eiendommens ledige arealer ryddes og rengjøres på sedvanlig måte før Overtakelse.

6. SELGERS ANSVAR ETTER AVHENDINGSLOVEN, MV.

Eiendommen overtas som den er, jf. avhendingsloven § 3-9. Det foreligger kun mangel hvis Selger før signeringen av denne avtalen gir en uriktig opplysning som nevnt i avhendingsloven § 3-8 eller forsømmer å gi en opplysning som nevnt i avhendingsloven § 3-7.

Ved anvendelsen av avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 hefter Selger bare for uriktige eller manglende opplysninger gitt av følgende personer (i fellesskap Nøkkelpersonene): [rådgiver Benedicte Langtvedt, eiendomssjef, Malin Janzon og driftssjef Øystein Ørnhøi].

Selger hefter uansett ikke for opplysninger som er utarbeidet av andre enn Selger, selv om Nøkkelpersonene har gjort opplysningene tilgjengelig for Kjøper, med mindre Nøkkelpersonene selv kjenner til at opplysningene er uriktige. Der det i punkt 7 er referert til det Selger kjenner til, siktes det utelukkende til det Nøkkelpersonene kjenner til.

Kjøper fraskriver seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven.

Dette punkt 6 begrenser ikke Kjøpers rett til å gjøre krav gjeldende som følge av forsinkelse som skyldes forhold på Selgers side.

7. SELGERS GARANTIER

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

- (a) At Selger eier Eiendommen og er hjemmelshaver til denne.
- (b) At det ikke eksisterer andre heftelser på Eiendommen (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i vedlegg 2.
- (c) At det ved Overtakelse ikke vil foreligge leieavtaler eller andre former for bruksrettigheter på Eiendommen.
- (d) At Selger ikke kjenner til krav eller rettigheter som begrenser Eiendommens bruk eller utnyttelse utover det som fremgår av Eiendommens grunnboksblad eller gjeldende reguleringsplan med reguleringsvedtekter for Eiendommen.
- (e) At det ikke foreligger skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.
- (f) At Selger ikke kjenner til at det foreligger grunnforurensning på Eiendommen slik at eventuell grunnforurensning som avdekkes etter Overtakelse er Kjøpers ansvar og risiko.

Med forhold som Selger kjenner til i punkt 6 og 7, menes både de forhold som Selger faktisk kjenner til ved signering av denne avtalen, og de forhold som Selger ikke har en rimelig grunn til å være uvitende om på dette tidspunktet.

Selger gir ingen andre garantier enn de som er angitt ovenfor i dette punkt 7.

8. BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR

8.1 Kjøpers kunnskap

Kjøper er oppfordret til å undersøke Eiendommen før inngåelse av denne avtalen, herunder å gjennomføre teknisk gjennomgåelse. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 6 eller 7 noe som han selv faktisk kjente eller burde kjenne til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de dokumentene Selger har gjort tilgjengelig for Kjøper før signering av denne avtalen. Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 7 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*).

8.2 Reklamasjon

Kjøper taper retten til å gjøre brudd på denne avtalen gjeldende hvis Kjøper ikke innen 60 dager etter at han selv oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, gir Selger skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i. Uansett taper Kjøper retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende hvis Kjøper ikke sender slik reklamasjon innen 18 måneder etter Overtakelse.

Reklamasjonsfristene ovenfor gjelder ikke for brudd på punkt 7 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*). For et slikt brudd må Kjøper sende en skriftlig reklamasjon som nevnt senest fem år etter Overtakelse. Ved slike brudd kan Kjøper ikke kreve at Selger dekker tap som skyldes at han har unnlatt å gi Selger skriftlig melding om bruddet innen 60 dager etter at han oppdaget det.

8.3 Omfanget av erstatningen

Selger kan ikke holdes ansvarlig for indirekte tap som definert i avhendingsloven § 7-1 (2), dette gjelder likevel ikke dersom Selger har utvist skyld. Kjøpers tap skal beregnes netto etter fradrag for i) skatte- og avgiftsbesparelser som Kjøper kan nyttiggjøre seg, og ii) det Kjøper har rett til å kreve erstattet fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap. Hvis et tap er betinget, kan Selger først holdes ansvarlig for tapet hvis og når tapet må dekkes av Kjøper. Kjøper kan overholde fristene i punkt 8.2 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

8.4 Beløpsmessig ansvarsbegrensning

Selgers ansvar for brudd på punkt 6 eller 7 er underlagt følgende begrensninger:

- (a) Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn NOK 50.000,-, og det skal ses bort fra slike brudd ved vurderingen av om beløpsgrensen i bokstav (b) nedenfor er nådd.

- (b) Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede tap overstiger NOK 500.000,-, men hvis Kjøpers samlede tap overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning eller prisavslag fra første krone.
- (c) Selgers samlede ansvar er begrenset oppad til 10 % av Kjøpesummen. Denne ansvarsbegrensningen gjelder likevel ikke ved brudd på punkt 7 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*).

Ansvarsbegrensningene i dette punkt 8.4 gjelder bare ved brudd på punkt 6 eller 7 og ikke ved brudd på andre punkter i denne avtalen.

8.5 Samlet ansvarsbegrensning for ethvert brudd på avtalen

Selgers samlede ansvar for brudd på denne avtalen (herunder punkt 7 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*) og punkt 5, 6, eller 7) er under enhver omstendighet begrenset til Kjøpesummen, med tillegg som angitt i punkt 2.1.

8.6 Ansvar ved forsett eller grov uaktsomhet

Begrensningene i Selgers ansvar i punkt 8.2 til og med 8.5 gjelder ikke hvis avtalebruddet er forvoldt ved forsett eller grov uaktsomhet hos ansatte i Selger, som har vært de/den hovedansvarlige for gjennomføringen av salget av Eiendommen til Kjøper.

8.7 Betydningen av ansvarsbegrensningene for Kjøpesummen

Partene har ved fastsettelsen av Kjøpesummen tatt hensyn til begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 6, 7 og 8.

9. BEFØYELSER VED BRUDD PÅ AVTALEN

Med de begrensninger som følger av denne avtalen, kan hver av partene gjøre misligholdsbeføyelser etter avhendingsloven gjeldende hvis den annen part bryter avtalen, herunder heve avtalen hvis den annen part gjør seg skyldig i vesentlig kontraktsbrudd. Selger tar forbehold om at Selgers hevingsrett står ved lag i de tilfeller som er regulert i avhendingsloven § 5-3 (4).

10. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Kjøper skal gis tilgang til Eiendommen for gjennomføring av relevante undersøkelser iht egen avtale vedlagt som vedlegg 4.

11. FULLSTENDIG AVTALE

Denne avtalen med vedlegg utgjør hele avtaleforholdet mellom partene og erstatter enhver tidligere avtale eller forståelse mellom partene vedrørende det som er regulert i denne avtalen.

12. FRASKRIVELSE AV RETTEN TIL Å GJØRE KRAV GJELDENE MOT ANDRE ENN SELGER

Kjøper fraskriver seg herved enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot nåværende eller tidligere ansatte hos Selger, herunder Nøkkelpersonene, som følge av deres handlinger eller unnlaterelser frem t.o.m. Overtakelse.

Ansvarsfraskrivelsen og skadesløsholdelsen i forrige avsnitt gjelder ikke i den grad kravet mot de Beskyttede Personer springer ut av deres forsettlige opptreden.

13. LOVVALG OG TVISTELØSNING

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

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med Oslo som eksklusivt verneting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

14. VEDLEGG

Vedlagt følger:

1. Statsbyggs signaturkort
2. Grunnbokutskrift
3. Kopi av tinglyste heftelser
4. Avtale om rett til tilgang
5. Oppgjørsavtale

15. UNDERSKRIFT

Denne avtalen er i dag underskrevet i 2 eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Oslo, [*****] 2022

for Selger

for Kjøper

Margrethe Fløystad

Geir Teigstad

avdelingsdirektør
avdeling for eiendomsutvikling og forvaltning

direktør
Oslo sykehuservice OUS