

UTBYGGINGSAVTALE

for

GAUSTAD SYKEHUSOMRÅDE FELT 15 OG 20

*41/3, 41/200, 41/653, 41/854, 41/923, 41/924, 41/925, 41/926, 41/927,
41/928, 41/929, 41/930, 41/939, 41/941, 41/960, 41/1120*

*42/1, 42/110, 42/131, 42/163, 42/171, 42/173, 42/174, 42/175, 42/176,
42/177, 42/178, 42/179, 42/181, 42/182, 42/183, 42/184, 42/185,
42/186, 42/187, 42/188, 42/189, 42/190, 42/191, 42/193, 42/204,
42/213, 42/221, 42/222, 42/223, 42/224*

250/6, 999/391



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Helse sør-øst RHF

Org.nr.: 991 324 968

heretter betegnet HSØ.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Andre ytelser:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen §§ 26 og 27 som skal opparbeides av HSØ og eies av Oslo Universitetssykehus/Statsbygg. Tiltakene er regulert til offentlig formål.
Anleggsbidraget:	Det totale bidraget HSØ skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige/offentlig tilgjengelige tiltak. Anleggsbidraget består av Realytelsene og Andre ytelser.
Anleggseiendommen:	En bygning eller konstruksjon, eller et avgrenset fysisk volum som er tillatt utbygd, og som skal skilles ut som en egen eiendom. Anleggseiendommen vil delvis være lokalisert under Realytelsen Sognsvannsveien.
BRA:	Bruksareal for bebyggelse beregnet i tråd med Reguleringsplanen og byggt teknisk forskrift av 19. juni 2017 nr. 840 § 5-4, eller senere forskrift som erstatter denne.
Byggeplan:	En plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å gjennomføre Realytelsene i tråd med Reguleringsplanen.

BYM:	Oslo kommune v/ Bymiljøetaten. Bymiljøetaten er kommunens representant/kontaktperson i de tilfeller dette fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen.
EBY:	Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten. I tillegg til å være kommunens primære kontaktperson i Utbyggingsavtalen, er Eiendoms- og byfornyelsesetaten også kommunens representant i de tilfeller dette fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen.
Eiendommen:	Gårds- og bruksnummer som omfatter felt 15 og 20 i Reguleringsplanen som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.
Justeringsavtaler:	Avtaler om overføring av justeringsrett og justeringsplikt for merverdiavgift som er påløpt i forbindelse med opparbeidelse av Realtytelsene.
Realtytelsene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen §§ 26 og 27 som skal opparbeides av HSØ og overdras til Oslo kommune. Tiltakene er regulert til offentlig formål.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Gaustad Sykehusområde, jf. vedlegg 1(reguleringsplankart) og 2 (reguleringsbestemmelser).
Utbyggingsavtalen:	Denne avtale med vedlegg.

3 BAKGRUNN OG FORMÅL

I kommuneplan «Oslo mot 2030» er det fattet et forutsigbarhetsvedtak hvor det forutsettes at det inngås utbyggingsavtaler for å gjennomføre rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner, og at det som hovedprinsipp er utbygger som skal bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og blå/grønn infrastruktur som er nødvendig for det enkelte prosjekt/tiltak.

Realisering av Reguleringsplanen, vedtatt som statlig plan, gjør det nødvendig å opparbeide og oppgradere offentlige rom i henhold til rekkefølgebestemmelsene som er vedtatt i Reguleringsplanen. Formålet med Utbyggingsavtalen er å regulere partenes rettigheter og plikter knyttet til gjennomføring av Reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser for felt 15 og 20, herunder finansiering, gjennomføring, overtakelse og ansvars- og risikoforhold. Partene står senere fritt til å inngå en utbyggingsavtale for gjennomføring av Reguleringsplanens øvrige rekkefølgebestemmelser for resterende felt.

Utbyggingsavtalen regulerer ikke gjennomføring av endret trasé for sporvogn med tilhørende annen vegggrunn grøntareal, da HSØ inngår egen gjennomføringsavtale med Sporveien AS knyttet til dette tiltaket.

4 GEOGRAFISK AVGRENŚNING

4.1 Reguleringsplanen

Planområdet for Reguleringsplanen fremgår av vedlegg 1, og omfatter følgende gårds- og bruksnummer:

- 41/3, 41/200, 41/653, 41/854, 41/923, 41/924, 41/925, 41/926, 41/927, 41/928, 41/929, 41/930, 41/939, 41/941, 41/960, 41/1120
- 42/1, 42/110, 42/131, 42/163, 42/171, 42/173, 42/174, 42/175, 42/176, 42/177, 42/178, 42/179, 42/181, 42/182, 42/183, 42/184, 42/185, 42/186, 42/187, 42/188, 42/189, 42/190, 42/191, 42/193, 42/204, 42/213, 42/221, 42/222, 42/223, 42/224
- 250/6, 999/391

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 3 og gjelder felt 15 og 20 i Reguleringsplanen som HSØ skal utvikle.

Eiendommen omfatter følgende matrikkelenheter som HSØ har råderett over: 42/1 og 42/221. HSØ er gitt tiltrede av Statsbygg til grunneiendom 42/1 for realisering av rekkefølgebestemmelser.

Oslo kommune er hjemmelshaver til matrikkelenhetene 42/131 og 42/191 som delvis er omfattet av Eiendommen. Utbyggingsavtalen regulerer ikke erverv av eiendomsrett eller permanent råderett til 42/131 og 42/191, og heller ikke andre kommunalt eide matrikkelenheter innenfor planområdet til Reguleringsplanen. HSØ må derfor inngå en egen avtale med OK om erverv av kommunalt eide arealer. Midlertidig brukstillatelse på kommunal grunn forbundet med opparbeidelse av infrastruktur følger av punkt 7.2 nedenfor.

Fremtidige matrikkelenheter innenfor eiendommens avgrensning i vedlegg 3 som får endret benevnelse skal også være omfattet i Eiendommen.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

5.1 Realytelsene

Realytelsene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen, jf. vedlegg 2 s. 27 flg, § 27 i avsnittene om felt 15 og 20, og omfatter følgende tiltak:

Felt 15 (M, N)

Før det gis midlertidig brukstillatelse i Felt 15 skal følgende være opparbeidet:

- *Gang/sykkelveg 2, 3, 4, 5, 9, 14 og 17 med tilgrensende AVG.*
- *Kjøreveg 4 og 8 med tilgrensende AVG*

Felt 20 (J)

Før det gis midlertidig brukstillatelse i Felt 20 skal følgende være opparbeidet:

- *Gang/sykkelveg 2, 3, 4, 5, 9, 14 og 17, med tilgrensende AVG.*

- *Kjøreveg 4 og 8 med tilgrensende AVG.*

I tillegg omfatter Realytelsene kjøreveien øst for o_kjørevei 4 frem til rundkjøring o_kjørevei 1, se vedlegg 4.

Dersom Realytelsene ikke anses «opparbeidet» på det tidspunktet HSØ skal søke om midlertidig brukstillatelse, må HSØ søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. HSØ har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

5.2 Andre ytelser

Andre ytelser er beskrevet i rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 27 i avsnittene om felt 15 og 20, og omfatter følgende tiltak:

Felt 15 (M, N)

Før det gis midlertidig brukstillatelse i Felt 15 skal følgende være opparbeidet:

- *Bestemmelsesområde # 6 Torg 1*
- *Park 1*
- *Fortau 1, 2 og 3 med tilgrensende AVG.*
- *Gang/sykkelveg 12, 13, 15, 16 og 17 med tilgrensende AVG.*
- *Kjøreveg 10 med tilgrensende AVG»*

Felt 20 (J)

Før det gis midlertidig brukstillatelse i Felt 20 skal følgende være opparbeidet:

- *Bestemmelsesområde # 6 Torg 1*
- *Park 2*
- *Fortau 1, 2 og 3 med tilgrensende AVG*
- *Gang/sykkelveg 1, 10, 12, 13, 15, 16 og 17, med tilgrensende AVG.*
- *Atskilt trasé for gående og syklende innenfor dagens bredde på gang-/sykkelveg 6.*
- *Gatetun 1*
- *Kjøreveg 10 med tilgrensende AVG.*
- *Gangvei innenfor friområde 2*
- *Eksisterende gangbro over Sognsvannsbekken i felt N1 skal oppgraderes.»*

I tillegg omfatter Andre ytelser Kjøreveg 7 og o_Annen veggrunn-grøntareal 9 slik det fremgår av reguleringsplankart (vedlegg 1).

Den nærmere avgrensningen mellom Gang/sykkelveg felt 17 og Kjøreveg 7 som Andre Ytelser, og Realytelsene fremgår av vedlegg 4 og 5. Endelig grense for disse feltene skal fremgå av Byggeplanen.

6 HSØS PLIKTER

6.1 Realytelsene

6.1.1 Opparbeidelse

HSØ skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Realytelsene.

Realytelsene er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 4.

6.1.2 Byggeplan

Realytelsene skal opparbeides i henhold til Reguleringsplan og Byggeplan godkjent av BYM. Opparbeidelsen av en Realytelse kan ikke starte før Byggeplanen for den enkelte Realytelse er godkjent. Godkjennelse skal gis innen rimelig tid og kan ikke nektes uten saklig grunn. Partene er omforente om at det er viktig med god og tett dialog i prosessen med godkjennelse av Byggeplanen.

Byggeplanen skal utarbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok R700 og ha en standard som følger den til enhver tid gjeldende «Gatenormal for Oslo», og Statens vegvesens håndbok N200.

Byggeplanen skal baseres på Reguleringsplanen og til enhver tid gjeldende normaler og retningslinjer. BYM skal på forespørsel opplyse om hvilke normaler og retningslinjer som er aktuelle.

Byggeplanen skal vise plasseringen av eksisterende, nye, rehabiliterte og omlagte kabler og ledninger. For Realytelser som grenser til Andre ytelser eller annen infrastruktur som utbygger ellers skal opparbeide skal Byggeplanen vise grensesnittet.

Godkjennelse av Byggeplanen fritar ikke HSØ fra ansvar for å opparbeide Realytelsene i samsvar med gjeldende normaler og retningslinjer gitt i medhold av lov 21. juni 1963 nr. 23 om vegar § 13, på det tidspunktet rammetillatelse gis for den enkelte Realytelsen.

Etter godkjennelse inngår Byggeplanen som en del av Utbyggingsavtalen.

6.1.3 Gjennomføring

HSØ er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra Plan- og bygningsetaten og andre kommunale etater for bygging av Realytelsene.

HSØ plikter å koordinere prosjekteringsarbeidet og gjennomføringen med både offentlige og private kabel- og ledningseiere. Som ledd i dette skal Realytelsen meldes inn i kommunens graveportal Søksys senest 3 uker før oppstart.

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for Realytelsene skal HSØ sende BYM en fremdriftsplan for opparbeidelse av Realytelsene til orientering.

BYM har på forespørsel rett til å få tilgang til prosjektdokumenter som angir utførelse og fremdrift på Realytelsene.

BYM har rett til å få tilgang til anleggsområdet for Realytelsene for befaring og kontroll. Tilgang til anleggsområdet skal forhåndsavtales med HSØ og HSØs entreprenør.

Er HSØs utførelse i strid med Utbyggingsavtalen, kan HSØ likevel ikke påberope seg at den er utført under OKs kontroll, med mindre OK skriftlig har godkjent avviket. Er HSØs utførelse i byggetiden i strid med Utbyggingsavtalen, eller det oppstår feil eller skader som HSØ har risikoen for, skal HSØ varsle BYM så snart HSØ blir klar over dette.

Partene har en gjensidig plikt til å koordinere byggearbeider der disse faller innenfor samme tidsrom.

6.1.4 Frist for ferdigstilling og overtakelse

Realytelsene skal være opparbeidet i henhold til Reguleringsplanen og Utbyggingsavtalen før HSØ søker om midlertidig brukstillatelse for de felt den enkelte Realytelse knytter seg til. OK skal ha overtatt Realytelsene før HSØ søker ferdigattest.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir HSØ dispensasjon fra fristen for ferdigstilling av rekkefølgebestemmelsene før Realytelsene anses «opparbeidet», skal Realytelsene være opparbeidet og overtatt av OK innen utløpet av den fristen Plan- og bygningsetaten setter for oppfyllelse av rekkefølgebestemmelsene i dispensasjonsvedtaket. Dersom dispensasjonsvedtaket ikke angir ny frist for ferdigstilling, skal Realytelsene være opparbeidet og overtatt av OK senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

6.1.5 Kommunal overtakelse av Realytelsene

Realytelsene, inkludert eiendomsretten til grunnen, overtas vederlagsfritt og fri for pengeheftelser og andre heftelser av betydning for fremtidig bruk av OK, ved overtakelsesforretning, jf. punkt 6.1.5.1 til 6.1.5.3 og punkt 6.3. HSØ skal innen overtakelsesforretning varsle OK om eventuelle heftelser HSØ anser ikke har betydning for fremtidig bruk, og OK må samtykke til at disse heftelsene ikke slettes. OK kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Drift og vedlikehold av Realytelsene besørges av HSØ inntil overtakelse har funnet sted.

6.1.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

6.1.5.1.1 *Testing og innregulering av tekniske anlegg*

HSØ skal varsle om kontroll, testing, innregulering eller lignende som skal foretas av tekniske anlegg og installasjoner i rimelig tid før aktiviteten. Av varselet skal det fremgå hvilke forutsetninger som må være oppfylt for at aktiviteten skal kunne gjennomføres.

HSØ skal i samarbeid med BYM og HSØs entreprenør(er) igangsette de tekniske anlegg og installasjoner og forestå kontroll, testing, innregulering eller lignende inntil disse fungerer tilfredsstillende. HSØ skal dokumentere gjennomføringen og resultatene av prøvene. Er ikke annet avtalt mellom HSØ og BYM, skal BYM motta ovennevnte dokumentasjon tre uker før overtakelsesforretningen.

6.1.5.1.2 Ferdigbefaring

HSØ skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av den enkelte Realytelse før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra BYM og HSØs entreprenør deltar. HSØ skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

6.1.5.1.3 Levering av FDV- dokumentasjon

HSØ skal levere forvaltning-, drifts- og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV- dokumentasjon) til BYM. Er ikke annet avtalt skal dokumentasjonen overleveres i elektronisk format senest tre uker før overtakelsesforretningen.

Dokumentasjonen skal inneholde:

- a) Alle kontroll-, prøve- og testrapporter som er utarbeidet,
- b) spesifikasjoner av ferdig opparbeidede Realytelser,
- c) tegninger av ferdig opparbeidede Realytelser,
- d) bruker-, drifts- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg, og
- e) skjøtelsesplan for trær, busker og gressarealer i samsvar med punkt 6.1.6.

Er ikke annet avtalt, skal nødvendig opplæring være gjennomført før overtakelse.

6.1.5.1.4 Innkalling til overtakelsesforretning

HSØ skal innen rimelig tid før den enkelte Realytelse er ferdig, skriftlig innkalle BYM og EBY til overtakelsesforretning. En frist på 1 måned regnet fra mottak av innkallingen skal normalt anses som rimelig.

Innkallingen skal opplyse om:

- a) Hvilke Realytelser overtakelsesforretningen gjelder,
- b) eventuelle gjenstående arbeider,
- c) om ferdigbefaring er gjennomført, eventuelt tidspunkt for ferdigbefaring,
- d) om grunnen er fradelt, eventuelt fremdrift for gjennomføringen av fradelingen, jf. punkt [6.3](#) og
- e) om eventuelle feil eller skader som varslet i henhold til punkt 6.1.3 sjette ledd er utbedret eller om utbedring er omfattet av gjenstående arbeider, jf. bokstav b).
- f) om HSØ har oversendt MVA-dokumentasjon og oppdatert utkast til Justeringsavtale til EBY, jf. punkt [8](#).

6.1.5.2 Overtakelsesforretningen

6.1.5.2.1 Generelt

HSØ, BYM og EBY plikter å møte ved overtakelsesforretningen. Overtagelse skjer ved overtakelsesforretning for den enkelte Realytelse, med mindre det er avtalt samlet overtakelse av samtlige Realytelser.

Ved overtakelsesforretningen skal HSØ fremlegge oversikt over de mangler selskapet noterte seg ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke som er utbedret.

HSØ og BYM skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en aktsom befarings av Realytelsene. BYM forutsettes å ha gjennomført en kontroll av mottatte FDV-dokumenter.

Ved overtakelsesforretningen skal grunnen være fradelt og overdratt til OK, jf. vedlegg 6.

6.1.5.2.2 Protokoll fra forretningen

Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, som skal angi:

- a) Alle som er til stede,
- b) mangler som måtte påvises, og om partene er uenige om dette,
- c) frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbefaring,
- d) om Realytelsen overtas eller nektes overtatt,
- e) OKs begrunnelse for å nekte overtakelse og HSØs begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette, og
- f) om HSØ har oversendt MVA-dokumentasjon til EBY og status på signering av omforent utkast til Justeringsavtale, jf. punkt 8.

Protokollen undertegnes av partene som har vært til stede på overtakelsesforretningen. HSØ, BYM og EBY skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokollen.

6.1.5.2.3 OKs rett til å nekte overtakelse

Realytelsen skal være ferdigstilt i henhold til Utbyggingsavtalen for at overtakelse skal finne sted. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av Realytelsen.

OK kan i tillegg nekte å overta Realytelsen hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjon som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen. OK kan også nekte å overta Realytelsen dersom det foreligger tinglyste heftelser av betydning for fremtidig bruk.

OK kan likevel ikke nekte å overta Realytelsen hvis mangelen gjelder FDV-dokumentasjon som har liten betydning for forvaltning, drift og vedlikehold, og dokumentasjonen heller ikke er nødvendig for at OK skal kunne vurdere om Utbyggingsavtalens krav er oppfylt.

6.1.5.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- a) Eiendomsretten til Realytelsen går over fra HSØ til OK, jf. punkt 6.3,
- b) OK får rett til å ta Realytelsen i bruk, og
- c) risikoen for Realytelsen går over fra HSØ til OK.

6.1.6 HSØs plikter etter OKs overtakelse av Realytelsene

HSØ plikter å utføre etableringsskjøtsel i 3 år på trær, busker og gressarealer i henhold til godkjent skjøtelsesplan. Etableringsskjøtsel innebærer tiltak som vanning, gjødsling, ugressbekjemping, beskjæring, klipping, renhold og ettersyn for å sikre at ønsket tilvekst oppnås. Planter og trær som har utgang i reklamasjonstiden skal byttes ut og skjøtelsesperioden forlenges til 3 år etter at plantene/trærne er skiftet ut.. HSØ er ikke ansvarlig for utbedring av

skader, utskifting av trær osv. som skyldes hærverk fra tredjepart. OK er ansvarlig for eventuelle skader på trær, busker og gressarealer som skyldes OKs øvrige drift og vedlikehold av Realytelsene.

HSØ plikter å bekoste eventuelle skader på Realytelsene etter OKs overtakelse dersom skadene skyldes HSØs anleggstrafikk.

6.2 Andre ytelser

6.2.1 Opparbeidelse

HSØ skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Andre ytelser. Tiltakene er regulert til offentlig formål.

Andre ytelser er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 5.

6.2.2 Frist for ferdigstillelse

Andre ytelser skal være opparbeidet i henhold til Reguleringsplanen før HSØ søker om midlertidig brukstillatelse for de felt den enkelte av Andre ytelser knytter seg til.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir HSØ dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse før Andre ytelser er opparbeidet, skal HSØ opparbeide Andre ytelser innen utløpet av den fristen Plan- og bygningsetaten setter for oppfyllelse i dispensasjonsvedtaket. Dersom dispensasjonsvedtaket ikke angir ny frist for ferdigstillelse, skal HSØ opparbeide og ferdigstille Andre ytelser senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

6.3 Overdragelse av areal sammen med Realytelsene

Grunnen skal være overdratt til OK, fri for pengeheftelser og andre heftelser av betydning for fremtidig bruk, senest ved overtakelsesforretningen.

HSØ er ansvarlig for å rekvirere delesak hos Plan- og bygningsetaten for fradeling av offentlige arealer. Utbygger skal avklare fremgangsmåten (tilleggsparsell, arealoverføring, grensejustering, egenerklæring om offentlig eierskap mv.) med EBY før innsendelse av søknad om deling av grunneiendom. Overdragelse av kommunal gategrunn skjer ved utstedelse av egenerklæring av eierskap fra OK jf. matrikkelloven § 24 fjerde ledd.

Eiendomsretten til arealer som overdras sammen med Realytelsene skjer uten vederlag fra OK. Grunn tilhørende OK som er nødvendig for å gjennomføre Realytelsene, og som HSØ ikke tidligere har ervervet, kan forbli kommunal eiendom og overdras derfor ikke. HSØ kan imidlertid disponere grunnen for opparbeidelse av Realytelsene i henhold til punkt 7.2.

HSØ er ansvarlig for utgifter til dokumentavgift, tinglysningsgebyr og fradelingskostnader for arealer som overdras sammen med Realytelsene.

6.4 Plikter overfor tredjeparter

HSØ plikter å sørge for at nåværende og fremtidige leie- og festekontrakter på Eiendommen ikke er til hinder for gjennomføring av Utbyggingsavtalen.

6.5 Om Anleggseiendom under Realytelsen Sognsvannsveien

Som ledd i utbyggers prosjekt skal det etableres en Anleggseiendom lokalisert under Realytelsen Sognsvannsveien og tilgrensende gang/sykkelvei. Anleggseiendommen og Realytelsen er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 7.

6.5.1 Krav til Anleggseiendommen

Den delen av Anleggseiendommen som etableres under Realytelsen skal som hovedregel tåle last i henhold til Trafikklastforskrift for bruer m.m. §§ 1, 4 og 5 og NS-EN 1991-2 punkt 4.3 (Vertical Loads) og 4.4 (Horizontal loads). Det skal utarbeides en egen lastplan hvor eventuelle avvik fra første punktum fremgår. Lastplanen skal utgjøre en del av byggeplanen som skal godkjennes av BYM.

Anleggseiendommens utbredelse under Realytelsen skal ikke være større enn vist i Reguleringsplanen.

Anleggseiendommen skal utformes som en vanntett konstruksjon. Minstekrav for å sikre dette er 3-lags asfaltmembran og påstøp på Anleggseiendommens tak, som utbygger skal vise i byggeplanen. Det skal etterstrebes minst 1,2 meter overdekning mellom påstøp og Realytelsen. Overdekningen skal i alle tilfeller være slik at OK skal kunne tillate legging av egne og andres kabler/lysmastfundamenter/overvannsanlegg over Anleggseiendommen. Byggeplanen for Realytelsen skal vise endelig løsning for overdekning.

Anleggseiendommen skal utformes og bygges med hensyn til forsvarlig drift og vedlikehold av den fremtidige Realytelsen over Anleggseiendommen. Anleggseiendommen skal derfor i størst mulig grad forsøkes utformet slik at kommunen enkelt kan utføre vedlikehold på sandfang, sluk, kabler, ledninger mv. fra overflaten.

6.5.2 Varsling

HSØ plikter å varsle BYM ved igangsettelse av prosjektering av Anleggseiendommen.

BYM har på forespørsel rett til å få tilgang til prosjektdokumentene som angir utførelse og fremdrift for Anleggseiendommen.

6.5.3 Ansvar for økte byggekostnader

Dersom etableringen av Anleggseiendommen medfører at Realytelsene fordyres, er HSØ ansvarlig for å dekke merkostnadene.

OK er heller ikke ansvarlig for krav, pålegg eller lignende fra offentlige myndigheter til HSØ forbundet med prosjektering og gjennomføring av Anleggseiendommen.

6.5.4 Plikt til å fradele Anleggseiendommen

HSØ plikter å begjære Anleggseiendommen fradelt som en egen matrikkelenhet. Så snart betegnelsen på matrikkelenhetene for Anleggseiendommen og Realytelsen er klarlagt skal HSØ uten opphold varsle EBY om dette.

6.5.5 Tinglysing av avtale om ansvar og vedlikehold mellom Anleggseiendommen og Realytelsen

Vedlegg 8 angir bestemmelser knyttet til den fremtidige relasjonen mellom eier av Anleggseiendommen og kommunen som eier av Realytelsen, og skal tinglyses på Anleggseiendommens og eventuelt Realytelsens grunnboksblad. Bestemmelsene er bindende for partene i Utbyggingsavtalen selv om vedlegget ikke er ferdigstilt og signert.

Så snart betegnelsene på matrikkelenhetene er klarlagt og varslet EBY, jf. punkt 6.6.4 ovenfor, ferdigstiller EBY vedlegg 8 og sender dokumentet til HSØ for signering. Uten unødig opphold skal HSØ innhente signatur fra hjemmelshaver(e) til Anleggseiendommen og returnere originaldokumentet til EBY for signering. EBY sender deretter dokumentet til HSØ, som begjærer dokumentet tinglyst overfor Statens kartverk Tinglysing med kopi til EBY.

For å forhindre at vedlegg 8 vanskelig lar seg tinglyse i grunnboken på grunn av samtykkekrav etter tinglysingsloven § 13, plikter HSØ å beholde kontrollen over grunnbokshjemmelen inntil vedlegg 8 er tinglyst. HSØ er i alle tilfeller ansvarlig for å innhente de nødvendige samtykker uavhengig av merkostnad det måtte medføre.

HSØ bærer alle kostnader til fradeling og tinglysing som følge av punkt 6.5 med underpunkter.

7 OK SINE PLIKTER

7.1 Drift og vedlikehold

OK forplikter seg til å drifte og vedlikeholde de ferdigstilte Realytelsene i henhold til normal kommunal standard.

7.2 Bruksrett til kommunal grunn

HSØ skal opparbeide infrastrukturtiltak på kommunal grunn. HSØ får tiltredelse til offentlige arealer gjennom BYMs ordinære søknadsprosesser, i henhold til enhver tid gjeldende betingelser i Oslo kommune.

8 JUSTERING AV MERVERDIAVGIFT

Når den offentlige infrastrukturen overdras til OK skal OK overta justeringsplikt og justeringsrett for merverdiavgift som er påløpt i forbindelse med opparbeidelse av Realytelsene regulert i Utbyggingsavtalen.

Partene har avtalt følgende fordeling av merverdiavgift som justeres:

HSØ betaler et beløp til OK som utgjør 30 % av justeringsplikten som overføres til OK.

HSØ har rett til å få utbetalt fra OK 70 % av årlig justeringsbeløp.

Utkast til Justeringsavtaler er vedlagt Utbyggingsavtalen som vedlegg 9. Partene er innforståtte med at endringer i utkast til Justeringsavtaler vil kunne skje som følge av endrede offentligrettslige krav og kommunens rutiner for utbetaling og fakturering. Før kommunal overtakelse av Realytelsene, jf. punkt [6.1.5](#), skal HSØ oversende oppdatert utkast til Justeringsavtale med korrekte beløp for påløpt merverdiavgift og den nødvendige dokumentasjon av utgifter og merverdiavgift til EBY. HSØ har ansvaret for at den fremlagte dokumentasjonen er materielt og formelt korrekt. OK har ikke ansvar for avgiftstap som skyldes feil og mangler i/ved dokumentasjonen. Omforent utkast til Justeringsavtale skal signeres og dateres av HSØ i forbindelse med overtakelse av Realytelsene, og straks oversendes EBY i to eksemplarer for signering. EBY oversender deretter HSØ ett eksemplar av signert og datert Justeringsavtale innen rimelig tid.

Dersom endringer i merverdiavgiftsloven, kompensasjonsloven eller i annet relevant regelverk medfører at OK ikke lenger kan utøve sin justeringsrett, kan HSØ ikke kreve utbetaling fra OK.

HSØ plikter å holde kommunen skadesløs dersom justeringsavtalen ikke signeres innen de frister som følger av punkt 8.

9 REFUSJON

Utbyggingsavtalen innebærer ingen begrensninger i partenes rett til å fremsette refusjonskrav mot tredjeparter etter plan- og bygningsloven kap. 18.

Fordeling av kostnader og gjennomføringsansvar mellom OK og HSØ er endelig fastsatt i Utbyggingsavtalen. Partene kan følgelig ikke fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningsloven kap. 18 overfor hverandre.

10 BORTFALL

Dersom Eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, eller det inntreffer andre vesentlige endringer i forutsetningene for Utbyggingsavtalen, bortfaller Utbyggingsavtalen.

11 MISLIGHOLD

Mangler ved Realytelsene som først viser seg etter overtakelsen, og som OK ikke har eller burde ha oppdaget ved gjennomføringen av overtakelsesforretningen, plikter HSØ å utbedre såfremt de er påberopt innen rimelig tid. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen.

Innen utløpet av reklamasjonsfristen kan hver av partene kreve at det skal holdes en felles reklamasjonsbesiktigelse av Realytelsene.

Dersom en part misligholder sine plikter etter Utbyggingsavtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet.

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

12 TINGLYSING

OK kan kreve tinglysing av hele eller deler av Utbyggingsavtalen som en heftelse på de matrikkelenheter som inngår i Eiendommen, herunder også fradelte matrikkelenheter og seksjonerings som opprettes i etterkant. Dette gjelder ikke matrikkelenheter innenfor Eiendommen som tilhører OK. HSØ forplikter seg til å medvirke til oppfyllelse av formkrav til tinglysing av hele eller deler av Utbyggingsavtalen, herunder også særlige erklæringer eller avtaler inngått som følge av Utbyggingsavtalen.

OK samtykker til at Utbyggingsavtalen viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån. Hvis ikke annet er avtalt gjelder ikke dette for tinglyste erklæringer/avtaler som følger av fjerde ledd.

Hvis Utbyggingsavtalen er opphørt for en eller flere matrikkelenheter, plikter OK etter skriftlig krav fra HSØ å samtykke til sletting fra grunnboken. Det gjelder særlig der:

- HSØ har opparbeidet Realytelsene og Andre ytelser, jf. punkt 6.1.1 og 6.2.1, og overtakelse av Realytelsene er gjennomført i henhold til punkt 6.1.5.

I forbindelse med inngåelsen av Utbyggingsavtalen skal følgende særskilte erklæringer/avtaler tinglyses:

- Vedlegg 8: Avtale om ansvar og vedlikehold mellom eiere av Anleggseiendom og grunneiendom

13 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

Dersom det gjennomføres et eierskifte av Eiendommen, skal Utbyggingsavtalen transporteres til den nye eieren. Transport av Utbyggingsavtalen er betinget av OKs skriftlige samtykke, men OK kan ikke nekte transport uten saklig grunn.

OK kan kreve erstatning for eventuelt økonomisk tap OK lider som følge av at HSØ ikke transporterer Utbyggingsavtalen i henhold til første ledd ved eierskifte av Eiendommen.

14 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Utbyggingsavtalen er ikke bindende for OK før den er vedtatt av kompetent kommunal myndighet.

15 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til denne avtalen skal være skriftlig.

Meddelelser og påkrav til HSØ sendes til:

Helse Sør-Øst RHF
Postboks 404
2303 Hamar
E-post: postmottak@helse-sorost.no
Kontaktperson: David Halvorsen

Meddelelser og påkrav som etter avtalen skal rettes til OK, sendes til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no

Meddelelser og påkrav som etter avtalen skal rettes til OK v/ BYM, sendes til:

Bymiljøetaten
Postboks 636 Løren
0507 OSLO
E-post: postmottak@bym.oslo.kommune.no

16 VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument består Utbyggingsavtalen av følgende trykte vedlegg:

1. Reguleringsplankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Kartskisse – Eiendommen
4. Kartskisse – Realytelsene
5. Kartskisse - Andre ytelser
6. Kartskisse – Overdragelse av arealer
7. Kartskisse – Anleggseiendom under Realytelsene
8. Avtale om ansvar og vedlikehold mellom eiere av Anleggseiendom og grunneiendom
9. Utkast til Justeringsavtaler
10. Fullmakt - Oslo universitetssykehus HF
11. Firmaattest for HSØ

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune

Terje Rootwelt-Revheim
Helse Sør-Øst RHF

19 HJEMMELSHAVERS SAMTYKKE

Som hjemmelshaver til gnr./bnr. 42/221 erklærer vi at vi vil medvirke til tinglysing, overdragelse og/eller andre rettslige disposisjoner som krever vår medvirkning for HSØs oppfyllelse av Utbyggingsavtalen.

Dato:

Geir Teigstad,
Oslo universitetssykehus HF, org. nr. 993 467 049