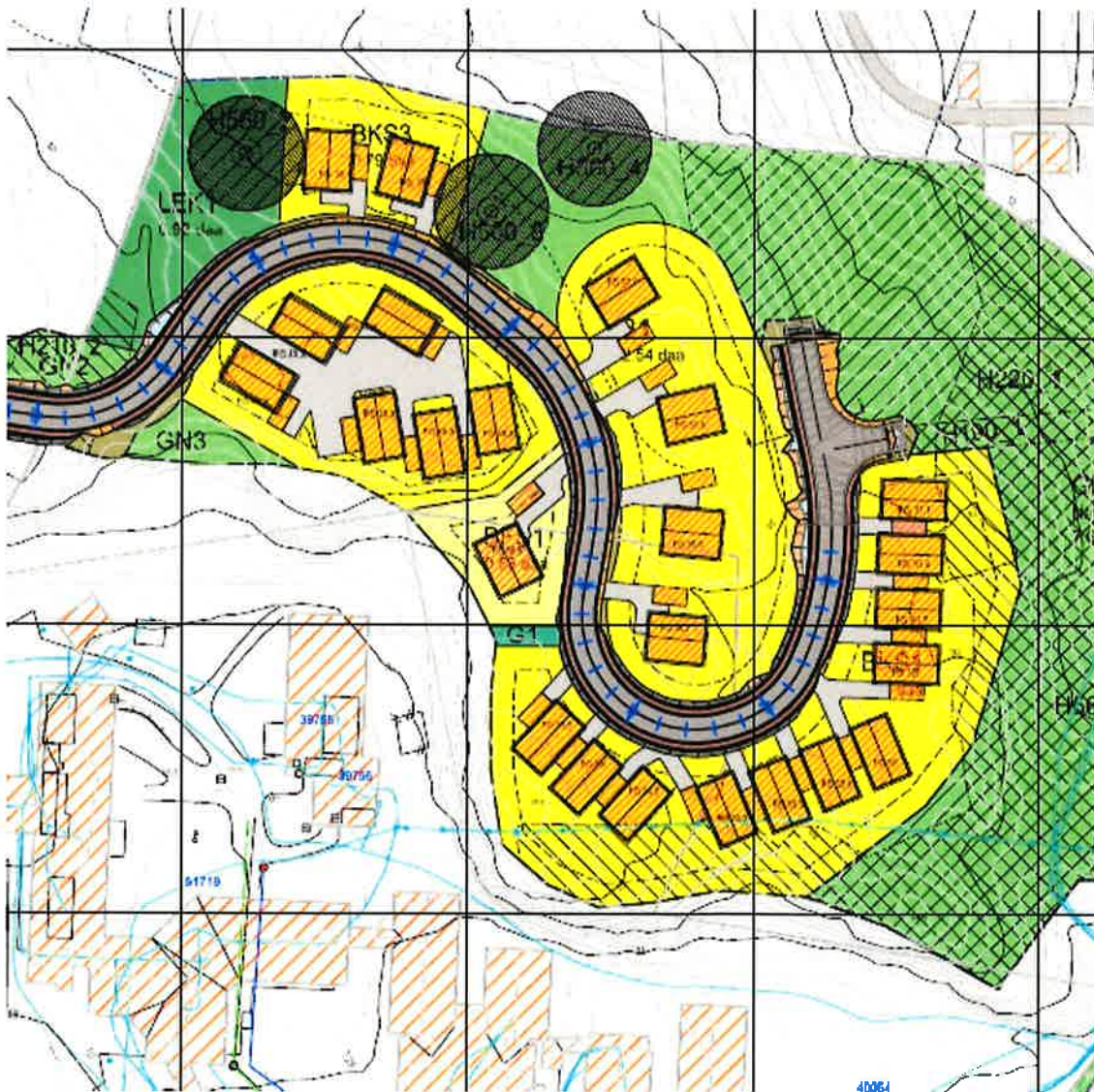


# UTBYGGINGSAVTALE

for

## Øvre del av Mule

*Gnr. 59 bnr. 66 og deler av 59/1 i Porsgrunn kommune*



## 1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Porsgrunn kommune

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet PK.

og

Navn: TVB TOMTER AS


Org nr.: 912 750 434

heretter betegnet Utbygger.

## 2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

- Anleggsbidrag: Det vederlag Utbygger etter denne avtale skal yte til PK for opparbeidelse av offentlige tiltak på øvre del av Mule. Anleggsbidraget består av kontantbidrag og/eller realytelser.
- Eiendommen: De arealer som omfattes av denne avtale, dvs. gnr. /bnr. 59/6 og deler av 59/1 i PK (vedlegg 3), jfr. Utbyggingsavtalen punkt 4.
- Infrastruktur: Veger og gater, VA-nett, torg, park, lekeplasser m.m.
- KOM: Kommunalteknikk – Virksomhet i Porsgrunn kommune med ansvar for offentlig infrastruktur.
- Kontantbidrag: Den del av anleggsbidraget som skal betales kontant.
- Kontantbidragstiltakene: Tiltak PK skal gjennomføre mot kontantbidrag fra Utbygger:
- Legge det siste asfaltlaget(slitelaget) etter utbygging
- Kostnadsoverslaget: Kostnadsoverslag tillagt usikkerhetsanalyse av de offentlige tiltakene, utarbeidet av TVB Tomter AS datert 09.06.20, jfr. vedlegg 5.
- Realytelser: Tiltak Utbygger skal gjennomføre for egen regning og risiko og som er eller skal bli regulert til offentlig formål. Tiltakene skal

OGT.  2

overføres PK etter ferdigstilling jfr. Utbyggingsavtalen punkt 7.4.

- Reguleringsplanen: Reguleringsplan for øvre del av Mule (vedlegg 1 og 2).
- Rekkefølgebestemmelsene: Paragraf 2.1 i Reguleringsplanen.
- Sikret opparbeidet: Rekkefølgebestemmelse § 2.1.2 ansees som sikret opparbeidet for angjeldende byggetiltak når kontantbidraget tilknyttet dette byggetrinn er innbetalt i henhold til Utbyggingsavtalen. Dersom det søkes igangsettingstillatelse før det foreligger slik sikring kan det være nødvendig å søke dispensasjon.
- Teknisk plan: En plan som inneholder de samlede tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å gjennomføre tiltaket, jfr. utomhusnormal, vegnormal og VA-norm.
- Utbyggingsavtalen: Denne avtalen med vedlegg.
- Utomhusnormal: Utomhusnormal for bygging av grøntanlegg og lekeplasser mv. i PK vedtatt av Porsgrunn bystyre den 16.06.2016, bystyresak 63/16, saksnr. 16/05442.
- Vegnormal: Vegnormal for bygging og vedlikehold av veger i PK vedtatt av Porsgrunn bystyre den 16.06.2016, bystyresak 62/16, saksnr. 16/05440.
- VA-Norm: VA- Norm for PK som gjelder ved inngåelse av utbyggingsavtalen, <http://www.va-norm.no/pdf/0/all/87/>, herunder lokal forskrift om fettholdig avløpsvann i Skien, Porsgrunn, Siljan og Bamble kommuner fastsatt av bystyret 19.05.2017, bystyresak 31/17, saksnr. 17/02929.

### 3 FORMÅL OG BAKGRUNN

Avtalens formål er å fordele ansvar og kostnader mellom partene for gjennomføring av Reguleringsplanen, og derved skape større forutsigbarhet for realisering.

Utbyggingsavtalen er basert på forutsigbarhetsvedtak som ble vedtatt av bystyret i sak 36/19 Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030, jfr. pkt. 1.1.5 samt vedlegg 3 til kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplanen gjør det nødvendig å opparbeide og oppgradere offentlig infrastruktur på øvre del av Mule. Det er derfor utformet rekkefølgebestemmelser i Reguleringsplanen som følges opp gjennom denne Utbyggingsavtalen.

### 4 GEOGRAFISK OMRÅDE

Eiendommen er tegnet inn på vedlagte kartskisse, se vedlegg 3.

## 5 AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller den 31.12.2029, eller når Reguleringsplanen ikke lenger har rettsvirkninger jfr. plan- og bygningsloven 27. juni 2008 nr. 71 § 12-4 femte ledd eller tilsvarende bestemmelse i senere plan- og bygningslov, for den delen av Eiendommen som det på dette tidspunkt ikke er innvilget igangsettingstillatelse for.

Ved delvis bortfall av avtalen etter 1. ledd, har hver av partene rett til å kreve forhandling om ny utbyggingsavtale for den del av Eiendommen som det ikke er innvilget igangsettingstillatelse for. Forhandlingene skal basere seg på de lovregler og prinsipper som gjelder for utbyggingsavtaler på det tidspunkt forhandlingene starter.

Ved helt eller delvis bortfall av avtalen skal ytelser som allerede er ytet ikke tilbakeføres.

## 6 FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 6.1 Kontantbidrag:

Utbygger skal oppfylle rekkefølgebestemmelsene § 2.1 ved å sikre opparbeidelse av tiltakene med innbetaling av kontantbidrag, jfr. punkt 7.2.

Rekkefølgebestemmelsene lyder som følger:

2. *Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boliger i B1, BFS1, BKS1, BKS2 eller BKS3 skal SKV2, samt de deler av SKV1 som er nødvendig for de ulike feltene være ferdig opparbeidet. Ved flere byggefaser skal det opparbeides midlertidig vendehammer etter behov.*

Kontantbidraget innebærer kun å legge det siste asfaltlaget (slitelaget) etter ferdig utbygging. Resten av rekkefølgekravet løses av Utbygger som en realytelse.

Tiltaket i rekkefølgebestemmelsene ansees som "sikret opparbeidet" når kontantbidraget er innbetalt i henhold til definisjonen i punkt 2, jfr. punkt 7.2.3.

PK skal opparbeide tiltakene i rekkefølgebestemmelsene, jfr. punkt 8.

### 6.2 Realytelser

Utbygger skal opparbeide tiltakene i rekkefølgebestemmelsene §§ 2.1 og 2.2, jfr. punkt 7.3.

Rekkefølgebestemmelsen i §2.1 lyder som følger:

2. *Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boliger i B1, BFS1, BKS1, BKS2 eller BKS3 skal SKV2, samt de deler av SKV1 som er nødvendig for de ulike feltene være ferdig opparbeidet. Ved flere byggefaser skal det opparbeides midlertidig vendehammer etter behov.*

Rekkefølgebestemmelsen angitt i Dokumentasjonskrav i §2.2 lyder som følger:

3. *Før det gis igangsettelsestillatelse for veger og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent kotesatt teknisk plan som viser opparbeidelse av veger, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Belysning skal*

*også dokumenteres i planen. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse for slike anlegg kan gis. Teknisk plan skal også omfatte plan for håndtering av overvann. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt. Planen skal også omfatte evt. omlegging av private vann- og spillvannsledninger.*

I tillegg angis følgende under §3.2.3:

### **3.2.3 Annen veggrunn - grøntareal**

*Arealene skal være offentlig vegarealer. Innenfor arealene kan det etableres tekniske anlegg i form av VA-ledninger, kabler, veglys etc og grøftearealer. Ved eik i H560\_1 skal det etableres løsning i form av mur eller tilsvarende langs vei som sikrer at eiketreet består. I arealene mellom SKV1 og E18 skal det etableres vegetasjonsskjerming på aktuell strekning, for å hindre lyspåvirkning fra ny vei mot E18.*

## **7 UTBYGGERS PLIKTER**

### **7.1 Anleggsbidrag**

Utbygger skal yte et anleggsbidrag til opparbeidelse av offentlige arealer på øvre del av Mule som samlet tilsvarer kr. 6.940.000,- eks. mva.

Anleggsbidraget ytes i form av et kontantbidrag, se punkt 7.2, og realytelser, se punkt 7.3.

### **7.2 Kontantbidrag**

Kontantbidraget fremkommer fra kostnadsoverslag knyttet til asfaltarbeider(slitelag), jfr vedlegg 4.

Eventuelle senere kostnadsberegninger endrer ikke avtalt kontantbidrag etter denne avtale.

#### **7.2.1 Størrelse**


Kontantbidraget utgjør kr. 250.000,-.

#### **7.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen**

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSB's byggekostnadsindeks for «Boligblokker», med utgangspunkt i juni 2020, eller senere statistikk som avløser denne.

#### **7.2.3 Forfall og oppgjør**

Opgjør skjer ved at kontantbidraget trekkes fra PKs bidrag til finansiering av realytelsene, jfr. 8.3.2.

Oggt.  5

## 7.3 Realytelser

### 7.3.1 Opparbeidelse av tiltak

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide følgende tiltak:

- SKV1 og SKV2, herunder:
  - omlegging av kryss mellom SKV1 og SKV2
  - etablering av fortau SF1
- Mur eller andre tiltak langs SKV1 som sikrer at eiketre ved H560\_1 består.
- Vegetasjonsskjerm mellom SKV1 og E18
- VA-ledninger

Tiltakene er inntegnet på kartskisse, jfr. vedlegg 6.

### 7.3.2 Standard på tiltakene m.m.

De offentlige tiltakene skal Utbygger opparbeide i henhold til godkjent Teknisk plan og ellers i tråd med Reguleringsplanen.

Teknisk plan skal oversendes KOM til godkjenning. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Etter godkjennelse inngår Teknisk plan som en del av denne avtale.

Opparbeidelsen av et tiltak kan ikke starte før Teknisk plan for det enkelte tiltak er godkjent.

#### *Spesielt om trafikkområder*

Utbygger har ansvaret for å utarbeide Teknisk plan for de enkelte trafikkområdene, enten i en eller flere planer. Teknisk plan skal utarbeides i henhold til Statens vegvesens vegnormaler og ha en standard som følger «Vegnormal for bygging og vedlikehold av vegger i Porsgrunn kommune, juni 2016». Veianlegget skal ha en universell utforming som betyr at de skal være attraktive, tilgjengelige og brukbare for alle, herunder personer med nedsatt funksjonsevne.

Materialbruk skal angis i Teknisk plan.

PKs godkjennelse av Teknisk plan for de offentlige trafikkområdene fritar ikke Utbygger fra ansvar for å opparbeide tiltakene i samsvar med gjeldende normaler og retningslinjer, gitt i medhold av lov 21. juni 1963 nr. 23 om vegar § 13, på det tidspunktet tiltaket gjennomføres.

### 7.3.3 Gjennomføring

Utbygger er ansvarlig for innhenting av nødvendige skriftlige tillatelser fra KOM og Byutvikling i Porsgrunn kommune og andre kommunale virksomheter om bygging av tiltakene beskrevet i punkt 7.3.1.

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse skal Utbygger sende PK v/KOM en fremdriftsplan for opparbeidelse av tiltakene til orientering.

PK har på forespørsel rett til å få tilgang til prosjektdokumenter som angir utførelse og fremdrift på tiltakene.

PK har rett til å få tilgang til anleggsområdet for tiltakene beskrevet i punkt 7.3.1 for befaring og kontroll.

Er Utbyggers utførelse i strid med Utbyggingsavtalen, kan Utbygger likevel ikke påberope seg at den er utført under PK's kontroll, med mindre PK skriftlig har godkjent avviket. Er Utbyggers utførelse i byggetiden i strid med avtalen, eller det oppstår feil eller skader som Utbygger har risikoen for, skal Utbygger varsle PK v/KOM så snart Utbygger blir klar over dette. Utbygger plikter deretter å rette feilene og utbedre skadene uten ugrunnet opphold.

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

### **7.3.4 Vilkår for midlertidig brukstillatelse**

Det er et vilkår for midlertidig brukstillatelse at tiltakene er opparbeidet i henhold til rekkefølgebestemmelsene § 2.1 og i tråd med Utbyggingsavtalen.

### **7.3.5 Vilkår for overtakelse av realtyelser**

Kommunal overtakelse av tiltakene beskrevet i punkt 7.3.1 skjer med delvis vederlag fra PK, jfr. pkt 8.

Drift og vedlikehold besørges av Utbygger inntil overtakelse har funnet sted. Tiltakene overtas av PK v/KOM ved overtakelsesforretning.

### **7.3.6 Forberedelse til overtakelsesforretning**

#### **7.3.6.1 Testing og innregulering av tekniske anlegg**

Utbygger 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.

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

#### **7.3.6.2 Ferdigbefaring**

Utbygger skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av tiltak før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra PK v/KOM og Utbyggers entreprenør deltar. Utbygger skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

#### **7.3.6.3 Levering av FDV- dokumentasjon**

Utbygger skal levere forvaltning – drifts – og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV-dokumentasjon) til PK. Er ikke annet avtalt skal dokumentasjonen overleveres både i elektronisk format og i papirformat, fortløpende og komplett senest tre uker før overtakelsesforretningen.

OgT. 7  
\$

Dokumentasjonen skal inneholde:

- Alle kontroll-, prøve- og testrapporter som er utarbeidet,
- Spesifikasjoner av ferdig opparbeidede tiltak,
- Tegninger av ferdig opparbeidede tiltak, og
- Bruker-, drifts- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg.

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

#### 7.3.6.4 Innkalling til overtakelsesforretning

Utbygger skal innen rimelig tid før tiltaket er ferdig skriftlig innkalle PK v/KOM til overtakelsesforretning. En frist på 1 måned regnet fra mottak av innkallingen skal normalt anses som rimelig.

Kopi av innkallingen skal sendes PK v/Rådmannens Stab.

Innkallingen skal opplyse om:

- a) Hvilke tiltak 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, jfr. 7.3.7.1.

### 7.3.7 Overtakelsesforretningen

#### 7.3.7.1 Generelt

Overtagelse skjer ved overtakelsesforretning for hvert enkelt tiltak med mindre det er avtalt samlet overtakelse av samtlige tiltak.

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

Partene skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en aktsom befaring av tiltak. PK forutsettes å ha gjennomført en kontroll av mottatte FDV – dokumenter.

Ved overtakelsesforretningen skal grunnen være fradelt, jfr. vedlegg 11.

Før overtakelse skal alle anlegg som skal overtas av PK, herunder bl.a. veger, gater, g/s-veger og fortauer, VA-anlegg ryddes og rengjøres/spyles/feies. Dette omfatter også kummer, overvannsledninger stikkrenner o.l.

#### 7.3.7.2 Protokoll fra forretningen

Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, som skal angi:

- a) Alle som er tilstede,
- 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 tiltak overtas eller nektes overtatt og



- e) PKs begrunnelse for å nekte overtakelse, og Utbyggers begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette.

Protokollen undertegnes av de partene som har vært tilstede. Partene skal ha vært sitt eksemplar av den underskrevne protokoll.

#### 7.3.7.3 PKs rett til å nekte overtakelse

Tiltak skal være ferdigstilt i henhold til avtalen 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 tiltaket.

PK kan i tillegg nekte å overta hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjon som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen.

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

Utbygger plikter å utbedre påviste feil og mangler uten ugrunnet opphold.

#### 7.3.8 **Virkn timer av overtakelse**

Ved overtakelse inntre r følgende virkn timer:

- a) Eiendomsretten til tiltaket og grunnen går over fra Utbygger til PK.
- b) PK får rett til å ta tiltaket i bruk
- c) Risikoen for tiltaket går over fra Utbygger til PK.

Grunnen skal være overskjøttet til PK, fri for pengeheftelser, jfr. punkt 7.4 senest 14 dager før overtakelsesforretningen.

#### 7.3.9 **Plikter etter overtakelse**

Feil og mangler som først viser seg etter overtakelsen, plikter Utbygger å utbedre såfremt de er påberopt innen 3 år etter overtakelsen.

Utbygger plikter å utføre etableringsskjøtsel i 3 år på trær, busker og gressarealer. 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.

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

Når PK har overtatt et offentlig trafikkområde, skal Utbygger likevel bekoste eventuelle skader på veilegemet som forårsakes av Utbyggers anleggstrafikk etter overtakelsen.

For asfaltarbeider (slitelag) eller andre arbeider, som skal utføres etter gjennomført sluttbefaring/overtakelsesforretning, skal Utbygger bidra med et Kontantbidrag, jfr. pkt. 7.2.

### **7.3.10 Reglene om offentlige anskaffelser**

I den utstrekning lov av 17. juni 2016 nr. 73 om offentlige anskaffelser med forskrifter får anvendelse på opparbeidelsen av tiltakene, skal Utbygger anvende dette regelverket på samme måte som PK ville være forpliktet til.

Dersom PK blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal Utbygger holde PK skadesløs. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller klagesak for KOFA eller ESA har Utbygger rett og plikt til å bistå PK.

Utbygger skal dekke PK sine sakskostnader ved eventuell rettslig tvist for domstolene.

### **7.4 Overdragelse av areal**

Utbygger skal overdra arealer avmerket på vedlegg 11 til PK. Kartet er av orienterende art og kan ikke påberopes som grunnlag for eventuell senere grensetvist.

Ved mistanke om forurensning i grunnen kan PK pålegge Utbygger å foreta miljøkartlegging. Dersom det påvises forurensning er det Utbyggers ansvar å sørge for at myndighetspålagte tiltak blir gjennomført før arealene blir overdratt.

Arealene skal overdras vederlagsfritt til PK.

Arealene overtas når partene er enige om det og senest når det gis midlertidig brukstillatelse for det siste av byggetiltakene i Reguleringsplanen.

Ved overtakelse skal arealene:

1. være ryddet og klargjort, samt fri for myndighetspålagte krav knyttet til forurensning. Bygninger og andre installasjoner på bakken og i grunnen skal i slike tilfeller være fjernet. For øvrig overtas arealene "som de er", jfr. lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom § 3-9.
2. være fradelt og overskjøtet til PK fri for pengeheftelser. Utbygger er ansvarlig for gjennomføring av fradeling og overskjøting. Dersom partene er enige om det, kan PK rekvirere kart- og delingsforretning.

Utbygger er ansvarlig for utgifter til dokumentavgift, tinglysingsgebyr og fradelingskostnader for arealene.

### **7.5 Bruksrett – teknisk infrastruktur, riggplass, anleggstrafikk, omkjøringsveier med mer**

Utbygger plikter vederlagsfritt å stille nødvendige arealer til disposisjon slik at PK får gjennomført de offentlige tiltakene på øvre del av Mule på en rasjonell måte. PK skal varsle om tiltredelse av bruksrett innen rimelig tid. PK skal ta hensyn til eksisterende virksomhet.

I den perioden PK tiltrer bruksrett til et areal etter dette punkt, er PK ansvarlig for vedlikeholdet av det arealet. Ved fratreden fra arealene plikter PK snarest mulig å rydde opp etter seg og sette arealene i den stand de var før bruksretten ble tiltrådt.

## **7.6 Plikter i forhold til tredjeperson**

Utbygger plikter å sørge for at nåværende og fremtidige leie- og festekontrakter, servitutter eller andre privatrettslige avtaler ikke er til hinder for gjennomføring av denne avtale.

## **7.7 Eierskap, drift og vedlikehold av områder/tiltak i privat eie**

Utbygger skal sikre fremtidig drift og vedlikehold av tiltak som skal eies og driftes privat. Utbygger skal overføre eierskapet av slike områder/tiltak til et sameie, eierseksjonssameier, borettslag eller annen organisasjonsform som overtar ansvaret for og sørge for drift og vedlikehold av tiltaket. Utbygger skal sammen med overdragelsen av eierskapet, i nødvendige grad, sørge for å etablere vedtekter som regulerer ansvar for drift og vedlikehold av slike områder/tiltak. Utbygger plikter å sørge for at vedtektene tinglyses på de berørte eiendommene.

## **8 PORSGRUNN KOMMUNES PLIKTER**

### **8.1 Bakgrunnen for PKs plikter**

PKs plikter innebærer oppfyllelse av Kontantbidragstiltakene, samt bidrag til delvis finansiering av Realytelsene med bakgrunn i vurdering av forholdsmessighet knyttet til pbl. § 17-3 3. ledd.

### **8.2 Oppfyllelse av Kontantbidragstiltakene**

PK plikter å oppfylle Kontantbidragstiltakene vist til i punkt 6 ved å prosjektere og opparbeide tiltakene.

#### **8.2.1 Beskrivelse av Kontantbidragstiltakene**

Den geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltakene fremgår av Reguleringsplanen, jfr. vedlegg 6.

#### **8.2.2 Standard på Kontantbidragstiltakene**

PK skal gjennomføre tiltaket i samsvar med vegnormalen, og for øvrig i samsvar med de kvaliteter som måtte være skriftlig avtalt mellom partene.

#### **8.2.3 Ferdigstillestidspunkt**

PK er forpliktet til å påbegynne prosjektering og opparbeidelse av Kontantbidragstiltakene etter at følgende betingelser er oppfylt for det enkelte tiltak:

- Tiltaket er regulert og reguleringsplanen er vedtatt av Porsgrunn bystyre.
- Tiltaket er fullt ut finansiert ved innbetaling av kontantbidrag i henhold til Utbyggingsavtalen punkt 7.2.3.
- Samtlige arealer tilknyttet tiltaket, jfr. punkt 8.2.1, er overdratt til og overtatt av PK, jfr. punkt 7.4, og bruksrett er gitt jfr. punkt 7.5.
- Alle områder i Reguleringsplanen er bygget ut, slik at det ikke forventes mer anleggstrafikk knyttet til utbyggingen.

Tiltaket skal etter dette ferdigstilles innen 12 måneder. PK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til Utbyggers forhold. For øvrig gjelder reglene i NS 8405 punkt 24.2, 24.3 og 24.4 tilsvarende. PK har videre krav på fristforlengelse dersom entreprenør i kontraktsforholdet mellom PK og entreprenør har rett på

fristforlengelse etter reglene i NS 8405 punkt 24.2, 24.3 og 24.4 eller tilsvarende bestemmelser i NS 8406 og NS 8407.

PK står fritt til å bestemme i hvilken rekkefølge tiltakene skal gjennomføres.

### 8.3 PKs bidrag til gjennomføring av tiltaket

Det er kostnadskrevende å bygge ut offentlig infrastruktur på Eiendommen. Samtidig kan kostnadene til den offentlige infrastrukturen fordeles på relativt få boenheter. Det vurderes derfor som rimelig at PK bidrar delvis til dekning av realytelsene med kr. 420.000,-. Beløpet tilsvarer kostnaden med omlegging av adkomstvegen til Mule sykehjem, inklusiv etablering av gatebelysning og nytt fortau langs felles adkomstveg.

<i>Rekkefølgebestemmelse</i>	<i>Tiltak</i>	<i>Antatt total kostnad [eks.mva]</i>	<i>Utbyggers andel [eks.mva]</i>	<i>Bidrag fra PK [eks.mva]</i>
2.1.2	Veg og VA-tiltak på Øvre Mule	Kr.7.110.000,-	Kr.6.690.000,-	Kr.420.000,-
	SUM	Kr.7.110.000,-	Kr.6.690.000,-	Kr.420.000,-

PKs andel utgjør 6 % av de totale kostnadene for den offentlige infrastrukturen.

#### 8.3.1 Regulering av bidrag til realytelsen – byggekostnadsindeksen

Bidrag til realytelsen justeres på oppgjørstidspunktet etter SSB's byggekostnadsindeks for «Boligblokker», med utgangspunkt i juni 2020, eller senere statistikk som avløser denne.

Eventuelle senere kostnadsberegninger endrer ikke avtalt bidrag fra PK etter denne avtale.

#### 8.3.2 Forfall og oppgjør

Bidraget til realytelsen, fratrukket kontantbidraget fra utbygger, forfaller til betaling etter at realytelsen er ferdigstilt og overtatt av PK, jfr. pkt. 7.2.3, 7.3.7 og 7.3.8.

Opgjør skjer ved påkrav. Påkrav sendes Porsgrunn kommune v/KOM etter at realytelsen er overtatt.

#### 8.3.3 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal Porsgrunn kommune betale forsinkelsesrenter i henhold til lov 17. desember 1976 nr. 100. Påløpte forsinkelsesrenter utelukker ikke erstatningsansvar i medhold av punkt 11.

#### 8.3.4 Beskrivelse av tiltaket

Den geografiske avgrensningen av tiltaket fremgår av vedlegg 6.

## 9 SAMARBEID OM MERVERDIAVGIFT

Det inngås samarbeid om merverdiavgift knyttet til offentlig infrastruktur i tråd med justeringsmodellen, jfr. vedlagte retningslinjer og egen avtale om overdragelse av justeringsrett for merverdiavgift., jfr. vedlegg 7 og 8.

Partene er enige om en samlet overføring av justeringsbeløpet til utbygger, jfr. pkt. 2.6 i Retningslinjer for bruk av justeringsmodellen for merverdiavgift ved overdragelse av

infrastruktur til Porsgrunn kommune. En slik overslagsberegning er vist i vedlegg 9. Den endelige beregning må relateres til justeringspliktene som blir nedfelt i egen avtale, jfr. vedlegg 8.

Siden kostnaden med realytelsen er fordelt med 94 % på utbygger og 6 % på kommunen, overføres kun 94 % av justeringsbeløpet, korrigert for nåverdi og fratrukket risiko- og administrasjonsgebyr.

## **10 ENDREDE FORUTSETNINGER**

Dersom Eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av Utbyggingsavtalen.

## **11 MISLIGHOLD**

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

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

## **12 TINGLYSNING**

PK har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen som heftelse på de eiendommer som omfattes av Eiendommen. Utbygger forplikter seg til å medvirke til tinglysning av avtalen.

PK samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på Eiendommen. PK er ikke forpliktet til å vike prioritet til fordel for byggelån/konvertert lån før det er gitt rammetillatelse for første byggetrinn på den eiendom det kreves prioritetsfravikelse på. PK er bare forpliktet til å vike prioritet for byggelån/konvertert byggelån som er tilknyttet utbygging av den eiendom det kreves prioritetsfravikelse på.

Etter skriftlig krav fra Utbygger, plikter PK å slette avtalen fra grunnbokbladet til en eiendom, etter at følgende betingelser er oppfylt:

- Utbygger har innbetalt kontantbidraget jfr. punkt 7.2.3, knyttet til samtlige byggetiltak på eiendommen, jfr. siste ledd, og
- det er gitt igangsettingstillatelse for et byggetiltak på Eiendommen.

Etter skriftlig krav fra Utbygger forplikter PK seg til å foreta endelig sletting av avtalen fra grunnbokbladene til eiendommene som er omfattet av Eiendommen, når avtalen er oppfylt fra Utbyggers side eller når avtalen i sin helhet er bortfalt, jfr. punkt 5 og 11.

Med en eiendom menes i dette punkt et grunnareal med eget blad i grunnboken. Er eiendommen seksjonert etter lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner, er en eiendom ett gnr./bnr./snr. Er eiendommen ikke seksjonert, er en eiendom ett gnr./bnr.

### **13 TRANSPORT AV AVTALEN**

Utbyggingsavtalen kan transporteres. Transport er betinget av PK's skriftlige samtykke. PK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

### **14 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET**

Avtalen er ikke bindende for PK før den er vedtatt av Porsgrunn bystyre.

### **15 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE**

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

Meddelelser og påkrav til Utbygger sendes til:

TVB TOMTER AS v/Ole Gunnar Thommesen  
Postboks 1880  
NO-3703 SKIEN  
E-post: ogt@tvbbolig.no

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

Porsgrunn kommune v/Rådmannens Stab  
Postboks 128  
3901 PORSGRUNN  
E-post: [postmottak@porsgrunn.kommune.no](mailto:postmottak@porsgrunn.kommune.no)

Meddelelser og påkrav som etter avtalen skal rettes til PK v/KOM, sendes til:

Porsgrunn kommune v/Kommunalteknikk  
Postboks 128  
3901 PORSGRUNN  
E-post: [postmottak@porsgrunn.kommune.no](mailto:postmottak@porsgrunn.kommune.no)

### **16 VEDLEGG**

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

1. Reguleringsplankart for Øvre del av Mule
2. Reguleringsbestemmelser for Øvre del av Mule
3. Kartskisse gnr./bnr. 59/66 og deler av 59/1
4. Kostnadsoverslag kontantbidragstiltak
5. Kostnadsoverslag realytelser
6. Kartskisse realytelser
7. Retningslinjer for bruk av justeringsmodellen ifm utbyggingsavtaler
8. Avtale om overdragelse av justeringsrett til PK
9. Overslagsberegning av samlet overføring av justeringsbeløp
10. Situasjonsplan for Øvre del av Mule
11. Kartskisse – overdragelse av arealer
12. Firmaattest for TVB Tomter AS


## 17 PARTENES UNDERSKRIFTER

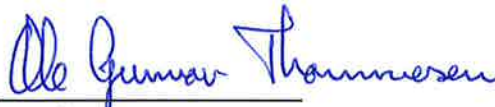
Dato:

Dato: 23.06.2020

---

Terje Madsen  
Utbyggingssjef  
Porsgrunn kommune

  
Bjørn Christian Anker  
Styreleder  
TVB TOMTER AS

  
Ole Gunnar Thommesen  
Daglig leder  
TVB TOMTER AS

  
TVB Tomter AS  
Org.Nr 912 750 434