

UTBYGGINGSAVTALE

for

Osebakken Park

Gnr. 374 bnr. 173 i Porsgrunn kommune



Ver. 24.05.18

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Porsgrunn kommune

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet PK.

og

Navn: Majorbygg as

Org nr.: 912 077 020

heretter betegnet Majorbygg

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Anleggsbidrag:	Det vederlag Majorbygg etter denne avtale skal yte til PK for opparbeidelse av offentlige tiltak på Osebakken i forbindelse med utbygging av Osebakken Park. Anleggsbidraget består av kontantbidrag og/eller realytelser.
BRA:	Bruksareal for bebyggelse på tomt beregnet i tråd med Byggeteknisk forskrift av 19. juni 2017 nr. 840 § 5-4 eller senere bestemmelse som avløser denne.
Byggeplan:	En plan som inneholder de samlede tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å gjennomføre tiltaket, jfr. utomhusnormal, vegnormal og VA-norm.
Eiendommen:	De arealer som omfattes av denne avtale, dvs. gnr. 374 bnr. 174 i PK (vedlegg 5), jfr. Utbyggingsavtalen punkt 4.
Infrastruktur:	Veger og gater, VA-nett, torg, park, lekeplasser m.m.
Igangsettingstillatelse	Dersom søknad om igangsettingstillatelse deles opp i flere trinn, henviser begrepet til igangsettingstillatelse for målbartbruksareal (normalt igangsettingstillatelse for råbygg eller tilsvarende) for det aktuelle byggetiltaket søknaden og tillatelsen omfatter.

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 Majorbygg: Trafikksikkerhetstiltak som angitt under pkt. 6.1, jfr pkt. 8.1.
Kostnadsoverslaget:	Kostnadsoverslag tillagt usikkerhetsanalyse av de offentlige tiltakene, utarbeidet av Majorbygg AS og Porsgrunn kommune datert 25.04.18, revidert 14.05.18, jfr. vedlegg 6.
Realytelser:	Tiltak Majorbygg skal gjennomføre for egen regning og risiko og som er eller skal bli regulert til offentlig formål. Tiltakene skal overføres PK etter ferdigstilling jfr. Utbyggingsavtalen punkt 7.4.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Osebakken Park Planid: 241(vedlegg 1 og 2), og detaljregulering for gangbro i Vidars gate, planid 258 (vedlegg 3 og 4).
Rekkefølgebestemmelsene:	Paragraf 2.3 punktene 3, 4, 5, 6 og 7 i planen for Osebakken Park. I detaljregulering for gangbro i Vidars gate gjelder rekkefølgebestemmelse 2.1 punkt 1.
Sikret opparbeidet:	Rekkefølgebestemmelse § 2.3.4 i reguleringsplanen for Osebakken Park anses som sikret opparbeidet for angjeldende byggetiltak når kontantbidraget tilknyttet dette byggetrinnet er innbetalt i henhold til Utbyggingsavtalen eller stillet garanti for i henhold til Utbyggingsavtalen, og PK har inngått utbyggingsavtaler med andre grunneiere som samlet finansierer eller sikrer opparbeidelse av tiltakene, og/eller det foreligger kommunal bevilgning. Dersom det søkes igangsettingstillatelse før det foreligger slik sikring kan det være nødvendig å søke dispensasjon.
Utbyggingsavtalen:	Denne avtalen med vedlegg.
Utomhusnormal:	Den til en hver tid gjeldende 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:	Den til en hver tid gjeldende 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:	Den til en hver tid gjeldende VA- Norm for PK, 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 forutsigbarhetsvedtaket vedtatt av bystyret i sak 101/06 (arkivsak: 06/02504) hvor det fremgår at det kan inngås utbyggingsavtaler til gjennomføring av reguleringsplaner.

Reguleringsplanen gjør det nødvendig å opparbeide og oppgradere offentlig infrastruktur på Osebakken. 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 5.

5 AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller den 31.12.2028, 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:

Majorbygg skal oppfylle rekkefølgebestemmelsene § 2.3 punkt 4 i planen Osebakken Park ved å sikre opparbeidelse av tiltakene med innbetaling av kontantbidrag, jfr. punkt 7.2.

Rekkefølgebestemmelsene lyder som følger:

2.3 Rekkefølgekrav

4. *Før det kan gis tillatelse til igangsetting av bygge- og anleggsvirksomhet for nye boliger skal følgende tiltak være gjennomført:*
 - *Etablering av sammenhengende fortausforbindelse, inkl. miljø- og trafikksikkerhetstiltak, langs Vidarsgate fra krysset Vidarsgate/Borgestadvegen og videre sørover langs Skiensgate til krysset*

med Storgata, samt etablering av sammenhengende fortau langs Teknikergata østover til kryss med Storgata.

- Miljø- og trafikksikkerhetstiltakene skal innebære etablering av opphøyd gangfelt i krysset Skiensgate/Teknikergata og fire hastighetsreducerende innsnevring av kjørefeltbredden av Skiensgata på strekningen fra krysset med Eriksgate til krysset med Storgata, samt et tilsvarende tiltak langs Teknikergata på strekningen mellom krysset med Skiensgate og til Storgata.
- Opparbeidingsplanen for disse tiltakene skal godkjennes av kommunens trafikksikkerhetsgruppe.

Tiltakene 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:

Majorbygg skal opparbeide tiltakene i rekkefølgebestemmelsene § 2.3 punkt 6 og 7 i planen for Osebakken Park, samt 2.1 punkt 1 i planen om gangbro i Vidars gate, jfr. punkt 7.3.

Rekkefølgebestemmelsene lyder som følger i planen om Osebakken Park:

2.3 Rekkefølgekrav

6. Før første nye boligenhet kan tas i bruk, skal Vidarsgate stenges på hver side av eksisterende jernbaneplanovergang. Anleggstrafikk til/fra utbyggingsområdet kan benytte planovergangen som en privat veg/anleggsveg i hele byggefeltets anleggsperiode. Eksisterende planovergang skal sikres med gitterporter og sikringssystemer for å sikre trygg kryssing av jernbanelinja for anleggstrafikken, og for å hindre villkryssinger fra allmennhetens side. Etter at utbyggingsperioden er over skal jernbaneplanovergangen stenges/nedlegges og det skal etableres effektive tiltak i form av kraftige, og høye gjerder for å forhindre villkryssinger av jernbanelinja. Så lenge eksisterende planovergang i Vidarsgate er åpen for allmenn ferdsel, skal det i anleggsperioden settes av areal for gående syklende på strekningen mellom planovergangen og krysset Vidarsgate/Borgestadvegen.
7. Før første nye boligenhet kan tas i bruk skal det være bygd og ferdigstilt en gang- og sykkelvegkryssing under jernbanelinja for å forbinde boligområdene på hver sin side av jernbanelinja på Osebakken. Det vil være nødvendig med utarbeidelse av en ny detaljregulering for de arealer som berøres for å kunne bygge denne g/s-vegforbindelsen.

Rekkefølgebestemmelsene lyder som følger i planen om gangbro i Vidars gate:

2.1 Rekkefølgekrav

1. Før det gis brukstillatelse for ny gangbro skal planovergang være fysisk stengt for allmenn ferdsel.

6.3 Tiltak som er allment tilgjengelige

Majorbygg skal opparbeide tiltak som gjøres tilgjengelig for allmennhetens ferdsel, jfr Utbyggingsavtalens pkt. 7.4. Tiltakene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i planen om Osebakken Park § 2.3 punkt 3 og 5.

Rekkefølgebestemmelsene lyder som følger i planen om Osebakken Park:

2.3 Rekkefølgekrav

3. Nybygg kan ikke tas i bruk før tilhørende utomhusarealer, med kjøreatkomst, parkering, teknisk infrastruktur, gjerde mot jernbanelinje, utendørs oppholds- og lekearealer er ferdig opparbeidet – i samsvar med godkjent landskapsplan.
5. Tursti langs elva fra Eriksgate i sør til og med nordre del av TV1 (steinbrygga) skal være etablert før nybygg i BB og BFFT kan tas i bruk.

Spesielt om tursti langs elva

Partene er kjent med at det planlegges turveg/tursti mellom Skien og Porsgrunn. Partene er enige om å finne en praktisk løsning for videreføring av turvegen/turstien gjennom Osebakken Park, i tråd med Reguleringsplanen. I tillegg er partene enige om at kommunen skal bygge og bekoste turveg/tursti utover det ansvaret utbygger har som følge av rekkefølgekrav § 2.3 pkt 5 i planen om Osebakken Park. Dersom kommunens etablering av turveg/tursti mellom Skien og Porsgrunn kommer før etablering av tursti, jfr. rekkefølgekrav § 2.3 pkt 5, blir dette rekkefølgekravet løst som et Kontantbidragstiltak. Det innebærer at Majorbygg innbetaler sum for dette som angitt i Kostnadsoverslaget til kommunen.

7 MAJORBYGGS PLIKTER

7.1 Anleggsbidrag

Majorbygg skal yte et anleggsbidrag til opparbeidelse av offentlige arealer på Osebakken som samlet tilsvarer kr. 8.362.500,- , alternativt kr. 8.662.500,-, jfr pkt 6.3 og 7.2.1.

Anleggsbidraget ytes i form av et kontantbidrag, se punkt 7.2, og realytelser, se punkt 7.3. Anleggsbidraget fremkommer som summen av kontantbidraget og realytelsen angitt i Kostnadsoverslaget.

7.2 Kontantbidrag

Kontantbidraget fremkommer av Kostnadsoverslaget som angitt i vedlegg 6.

Eventuelle senere kostnadsberegninger endrer ikke avtalt kontantbidrag etter denne avtale.

7.2.1 Størrelse

Kontantbidraget utgjør kr. 662.500,-, alternativt 962.500,-, jfr. pkt 6.3.

Kontantbidragstiltakene:

Rekkefølgebestemmelse	Tiltak	Antatt total kostnad	Andel MB	Bidrag fra MB
§ 2.3 punkt 4.	Fortau langs Skiensgate	Kr. 1.000.000,-	50%	Kr. 500.000,-
§ 2.3 punkt 4.	Opphøyde gangfelt og	Kr. 125.000,-	50 %	Kr. 62.500,-

	hastighetsreduserende innsnevninger			
§ 2.3 punkt 7.	Reguleringsplan for kryssing av jernbanen	Kr. 200.000,-	50%	Kr. 100.000,-
			SUM	Kr. 662.500,-

7.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSB's byggekostnadsindeks for «Boligblokker», med utgangspunkt i mai 2018, eller senere statistikk som avløser denne.

7.2.3 Forfall og oppgjør

Hele kontantbidraget for et byggetiltak forfaller til betaling før igangsettingstillatelse gis for byggetiltaket.

Kontantbidraget skal være betalt før igangsettingstillatelse gis.

Majorbygg plikter å sende kopi av søknad om igangsettingstillatelse til PK v/Rådmannens Stab.

Kontantbidraget kan betales før forfall.

Opgjør skjer ved påkrav. Påkrav skal sendes til Majorbygg innen 14 dager etter at kopi av søknad om Igangsettelsestillatelse er mottatt.

Plikten til å betale kontantbidrag etter denne avtale gjelder selv om tiltakene i rekkefølgebestemmelsene er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

7.2.4 Manglende og forsinket betaling

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

Manglende eller forsinket betaling utover 8 uker etter forfall gir PK rett til å kreve erstatning for direkte tap i tråd med punkt 11.

7.3 Realytelser

7.3.1 Opparbeidelse av tiltak

Majorbygg skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide tiltak som fremgår av pkt. 6.2. Tiltaket innebærer å bygge ny gangbro i tråd med reguleringsplanen for gangbro i Vidarsgate.

Tiltakene er inntegnet på kartskisse, jfr. vedlegg 7.

7.3.2 Standard på tiltakene m.m.

Realytelsen skal opparbeides i henhold til Reguleringsplanen og godkjent Byggeplan.

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

Etter godkjennelse inngår Byggeplanen som en del av denne avtale.

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

Spesielt om trafikkområder

Majorbygg har ansvaret for å utarbeide Byggeplan for de enkelte trafikkområdene, enten i en eller flere planer. Byggeplanene skal utarbeides i henhold til Statens vegvesens vegnormaler og ha en standard som følger «Vegnormal for bygging og vedlikehold av veger 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 Byggeplanen.

PKs godkjennelse av Byggeplanen for de offentlige trafikkområdene fritar ikke Majorbygg 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

Majorbygg er ansvarlig for innhenting av nødvendige 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 Majorbygg 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 befarings- og kontroll.

Er Majorbyggs utførelse i strid med Utbyggingsavtalen, kan Majorbygg likevel ikke påberope seg at den er utført under PK's kontroll, med mindre PK skriftlig har godkjent avviket. Er Majorbyggs utførelse i byggetiden i strid med avtalen, eller det oppstår feil eller skader som Majorbygg har risikoen for, skal Majorbygg varsle PK v/KOM så snart Majorbygg blir klar over dette. Majorbygg 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 §2.3 punktene. 3, 5, 6 og 7 og i tråd med Utbyggingsavtalen.

7.3.5 Vilkår for overtakelse av realtyelser

Kommunal overtakelse av tiltakene beskrevet i punkt 7.3.1 skjer uten vederlag fra PK.

Drift og vedlikehold besørges av Majorbygg 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

Majorbygg 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.

Majorbygg 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. Majorbygg 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

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

7.3.6.3 Levering av FDV- dokumentasjon

Majorbygg 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.

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

Majorbygg 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 Majorbygg 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 befarings 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 Majorbyggs 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.

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

7.3.8 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- a) Eiendomsretten til tiltaket og grunnen går over fra Majorbygg til PK.
- b) PK får rett til å ta tiltaket i bruk
- c) Risikoen for tiltaket går over fra Majorbygg 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 Majorbygg å utbedre såfremt de er påberopt innen 3 år etter overtakelsen.

Majorbygg 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 Majorbygg likevel bekoste eventuelle skader på veilegemet som forårsakes av Majorbyggs anleggstrafikk etter overtakelsen.

For asfaltarbeider (slitelag) eller andre arbeider, som etter nærmere avtale, skal utføres etter gjennomført sluttbefaring/overtakelsesforretning, skal Utbygger stille bankgaranti eller annen tilfredsstillende sikkerhet tilsvarende kostnaden av gjenstående arbeider. PK og Majorbygg avtaler en frist for når de utsatte arbeidene skal ferdigstilles. Ved manglende oppfyllelse fra Majorbygg kan PK utføre arbeidene for Majorbyggs regning og risiko.

7.3.10 Reglene om offentlige anskaffelser

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

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

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

7.4 Tiltak som er allment tilgjengelige

Majorbygg skal opparbeide følgende tiltak som skal gjøres tilgjengelig for allmennhetens ferdsel i henhold til tinglyst erklæring, jfr. pkt. 7.7.1.2:

- Badeplass - BP1
- Turveg - TV1
- Friområde/turdrag – FT1
- Friområde/turdrag – FT2

Tiltakene opparbeides i henhold til Reguleringsplanen og godkjent landskapsplan.

Tiltakene skal eies, driftes og vedlikeholdes av borettslag/sameie/eierseksjonssameie, jfr. pkt 7.8.

7.5 Overdragelse av areal

Majorbygg 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 Majorbygg å foreta miljøkartlegging. Dersom det påvises forurensning er det Majorbyggs ansvar å sørge for at myndighetspålagte tiltak blir gjennomført før arealene blir overdratt.

Arealene skal overdras vederlagsfritt til PK. PK skal betale overdragelsesomkostninger, jfr. punkt 8.3.

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. Majorbygg er ansvarlig for gjennomføring av fradeling og overskjøting. Dersom partene er enige om det, kan PK rekvirere kart- og delingsforretning.

Overdragelsesomkostninger til overdragelse av arealer som overdras sammen med realtyelser

Majorbygg er ansvarlig for utgifter til dokumentavgift, tinglysingsgebyr og fradelingskostnader for arealer som overdras sammen med realtyelser.

7.6 Bruksrett – teknisk infrastruktur, riggplass, anleggstrafikk, omkjøringsveier med mer

Majorbygg plikter vederlagsfritt å stille nødvendige arealer til disposisjon slik at PK får gjennomført de offentlige tiltakene på Osebakken Park 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.

7.7 Plikter i forhold til tredjeperson

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

7.7.1 Tinglysing av plikter og rettigheter

7.7.1.1 Erklæring om rettighet over privat eiendom for kommunalteknisk anlegg

Majorbygg plikter å sørge for at VA-anlegg over privat eiendom, som skal overdras til PK, skal tinglyses med heftelse på de enkelte private eiendommer som berøres. Heftelsen skal gi PK evigvarende rett til fremtidig etablering, drift, vedlikehold og utskifting av slike kommunaltekniske anlegg. PKs standard erklæring om rettighet i fast eiendom for VA-anlegg benyttes av Utbygger, jfr. kommunens VA-norm.

7.7.1.2 Erklæring om rettigheter for allmennheten over privat eiendom

Majorbygg plikter å sørge for at allmennheten skal sikres tilgjengelighet til, og bruksrett til, Badeplass - BP1, Turveg - TV1, Friområde/turdrag – FT1, Friområde/turdrag – FT2 på privat eiendom. Majorbygg plikter å sørge for at allmennhetens rettighet skal tinglyses på de aktuelle eiendommer.

7.7.1.3 Kontroll og godkjenning av erklæringer, vedtekter mv.

Majorbygg skal oversende alle erklæringer til PK for kontroll og godkjenning før signering og tinglysing. Kopi av tinglyste dokumenter sendes PK v/Rådmannens Stab.

7.8 Eierskap, drift og vedlikehold av områder/tiltak i privat eie

Majorbygg skal sikre fremtidig drift og vedlikehold av tiltak som skal eies og driftes privat. Majorbygg 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. Majorbygg plikter å sørge for at vedtektene tinglyses på de berørte eiendommene.

8 PORSGRUNN KOMMUNES PLIKTER

8.1 Bidrag til finansiering av kontantbidragstiltak og realytelser

PK bidrar til delfinansiering av kontantbidragstiltakene og realytelsene på følgende måte:

Kontantbidragstiltakene:

Rekkefølgebestemmelse	Tiltak	Antatt total kostnad	Andel PK	Bidrag fra PK
§ 2.3 punkt 4.	Fortau langs Skiensgate	Kr. 1.000.000,-	50%	Kr. 500.000,-
§ 2.3 punkt 4.	Opphøyde gangfelt og hastighetsreducerende	Kr. 125.000,-	50 %	Kr. 62.500,-

	innsnevring			
§ 2.3 punkt 7.	Reguleringsplan for kryssing av jernbanen	Kr. 200.000,-	50%	Kr. 100.000,-
			SUM	Kr. 662.500,-

Realtylsene:

Rekkefølgebestemmelse	Tiltak	Antatt total kostnad	Andel PK	Bidrag fra PK
2.1 punkt 1	Gangbro i Vidarsgate	Kr. 11.000.000,-	30 %	Kr. 3.300.000,-
			SUM	Kr. 3.300.000,-

8.1.1 Regulering av bidrag til realytelsen – byggekostnadsindeksen

Bidrag til realytelsen justeres på oppgjørstidspunktet etter SSB's byggekostnadsindeks for «Boliblokker», med utgangspunkt i mai 2018, eller senere statistikk som avløser denne.

8.1.2 Forfall og oppgjør

Hele bidraget til realytelsen forfaller til betaling etter at realytelsen er ferdigstilt, og har mottatt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Opgjør skjer ved påkrav. Påkrav sendes Porsgrunn kommune v/KOM etter at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er mottatt.

8.1.3 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.

Manglende eller forsinket betaling utover 8 uker etter forfall gir PK rett til å kreve erstatning for direkte tap i tråd med punkt 11.

8.2 Oppfyllelse av Kontantbidragstiltakene

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

8.3 Opparbeidelsen

8.3.1 Beskrivelse av Kontantbidragstiltakene

Den geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltakene fremgår av Reguleringsplanen, jfr. vedlegg 8.

8.3.2 Standard på Kontantbidragstiltakene

PK skal gjennomføre tiltaket(ene) i samsvar med vegnormalen, utomhusnormalen og VA-normen, og for øvrig i samsvar med de kvaliteter som måtte være skriftlig avtalt mellom partene.

Kontantbidragstiltakene er veiledende beskrevet i Kostnadsoverslaget, se vedlegg 6.

8.3.3 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.

Tiltaket skal etter dette ferdigstilles innen 18 måneder. PK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til Majorbygg's forhold. For øvrig gjelder reglene i NS 8405 punkt 25.2, 25.3 og 25.4 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 25.2, 25.3 og 25.4 eller tilsvarende bestemmelser i NS 8406 og NS 8407.

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

PK har rett til å ferdigstille tiltaket før det fullt ut er finansiert, jfr. punkt 7.2.3 siste avsnitt.

8.3.4 Drift og vedlikehold

PK forplikter seg til å drifte og vedlikeholde de ferdigstilte tiltakene til normal kommunal standard.

8.4 Overdragelsesomkostninger

Ved overdragelse av arealer til PK som omtalt under punkt 7.4 første ledd, er PK ansvarlig for utgifter til dokumentavgift, tinglysingsgebyr og kart- og delingskostnader.

9 KOMPENSASJON FOR MERVERDIAVGIFT

Det kan 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 9 og 10.

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, vedlegg 9.

Siden kostnaden med realytelsen er fordelt med 70 % på utbygger og 30 % på kommunen, overføres kun 70 % 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. Majorbygg 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 Majorbygg, plikter PK å slette avtalen fra grunnbokbladet til en eiendom, etter at følgende betingelser er oppfylt:

- Majorbygg 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 Majorbygg forplikter PK seg til å foreta endelig sletting av avtalen fra grunnbokbladene til eiendommene som er omfattet av Eiendommen, når avtalen er oppfylt fra Majorbyggs side eller når avtalen i sin helhet er bortfalt, jfr. punkt 5 og 10.

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.

Som transport regnes blant annet en eller flere overdragelser av til sammen minst 50 % av aksjene i Majorbygg eller vedtektsendringer som medfører overføring av bestemmende innflytelse. Det samme gjelder endring av selskapsform i Majorbygg. Som transport regnes også avhendelse av et mindre antall aksjer, som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet. Bestemmelsen i dette avsnittet gjelder ikke børsnotert selskap.

Partene er kjent med at avtalen mellom grunneier (Inger Sofie Qvenild), aksjonærene Inger Sofie Qvenild og Torbjørn Rudberg i Majorbygg AS, samt utbyggere TVU og PBBL reforhandles i disse dager.

Om enighet om revidert avtale oppnås, vil grunneier selge sin eiendom gnr. 374 bnr. 173 i Porsgrunn kommune til Majorbygg AS. Likeledes vil aksjonærene nevnt over selge andeler av aksjer til utbyggerne slik at de oppnår majoritet i selskapet Majorbygg AS. Således vil Inger

Sofie Qvenild og/eller Torbjørn Rudberg på ingen som helst måte juridisk, økonomisk, ol. stå til ansvar vs. PK i den endelige fremforhandlede og undertegnede Utbyggingsavtale.

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 Majorbygg sendes til:

Majorbygg AS
Adresse,
39?? Porsgrunn
E-post: xxxxxxxxxxxx@majorbygg.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

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

16 VEDLEGG

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

1. Reguleringsplankart for Osebakken Park
2. Reguleringsbestemmelser for Osebakken Park
3. Reguleringsplankart for detaljregulering av gangbro i Vidars gate
4. Reguleringsbestemmelser for detaljregulering av gangbro i Vidars gate
5. Kartskisse gnr./bnr. 374/173 m.fl. – Eiendommen
6. Kostnadsoverslag for kontantbidragstiltak og realytelser, datert 25.04.18, revidert 14.05.18
7. Kartskisse – realytelser
8. Kartskisse – kontantbidragstiltakene
9. Retningslinjer for bruk av justeringsmodellen ifm utbyggingsavtaler.
10. Avtale om overdragelse av justeringsrett til PK
11. Illustrasjonsplan Osebakken Park
12. Kartskisse – overdragelse av arealer
13. Servitutavtale – allmennhetens rett til ferdsel på Badeplass - BP1, Turveg - TV1, Friområde/turdrag – FT1, Friområde/turdrag – FT2

14. Bekreftet firmaattest for Majorbygg as

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato: FYLL INN

Dato: FYLL INN

Porsgrunn kommune

Majorbygg as

UTKAST