

UTBYGGINGSAVTALE

for

Solheim Langangen

Gnr. 22 bnr. 11 m.fl. i Porsgrunn kommune



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Porsgrunn kommune

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet PK.

og

Navn: Viktoria Hus AS

Org nr.: 919 587 091

heretter betegnet VH.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

- 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./bnr. 22/11, 22/41, 22/75, 22/79, 22/93, 22/94, 22/214, 22/215, 22/216, 22/217, 22/224, 22/251, 22/225 i PK (vedlegg 3), jfr. Utbyggingsavtalen punkt 4.
- Faseplanene:** Planer (vedlegg 9 og 10) som viser utbygging av området i 2 faser.
- Infrastruktur:** Veger og gater, VA-nett, torg, park, lekeplasser m.m.
- KOM:** Kommunalteknikk – Virksomhet i Porsgrunn kommune med ansvar for offentlig infrastruktur.
- Realytelser:** Tiltak VH skal gjennomføre for egen regning og risiko og som er eller skal bli regulert til offentlig formål. Tiltakene skal overføres PK etter ferdigstillelse jfr. Utbyggingsavtalens punkt 7.3.
- Reguleringsplanen:** Reguleringsplan for Solheim i Langangen, plan id 1114(vedlegg 1 og 2).

| | |
|--------------------------|---|
| Rekkefølgebestemmelsene: | Paragraf 2.1 i Reguleringsplanen. |
| 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 Solheim i Langangen. Det er derfor utformet rekkefølgebestemmelser i Reguleringsplanen som følges opp gjennom denne Utbyggingsavtalen.

Utbyggingsavtalen omfatter tiltak både innenfor og utenfor Reguleringsplanen.

4 GEOGRAFISK OMRÅDE

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

5 AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller den 31.12.2030, 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.

Avtalen bortfaller dersom VH ikke har disposisjonsrett/hjemmel til arealer som skal utvikles i tråd med reguleringsplanen, herunder de arealer som skal benyttes til offentlig infrastruktur, innenfor Eiendommen.

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

6 FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Realytelser:

VH skal opparbeide tiltakene i rekkefølgebestemmelsene § 2.1, jfr. punkt 7.2.

Deler av rekkefølgebestemmelsene lyder som følger:

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg i område BF1-BF13, B8, B12 og BK1-BK3

- *skal tilhørende utomhusarealer innenfor områder avsatt til konsentrert boligbebyggelse være ferdig opparbeidet i tråd med landskapsplan. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.*
- *skal tilhørende grovplanering av terreng innenfor områder avsatt til frittstående boligbebyggelse være ferdig opparbeidet i tråd med landskapsplan. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.*
- *skal tilhørende atkomstveg være ferdig opparbeidet etter detaljplan*

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg i områdene BF6-BF7, B8 og BK2

- *skal lekeområde LEK 1 være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent landskapsplan. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.*

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg i område BF9-BF13, B12 og BK3

- *skal GS1 være ferdig opparbeidet*

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg i område BF11, B12 og BK3

- *skal lekeområde LEK 2 være ferdig opparbeidet i tråd med landskapsplan.*

VH velger å utvikle området i 2 faser. Realytelsen vil derfor opparbeides i 2 faser, slik som angitt i vedlegg 9 og 10.

7 VHS PLIKTER

7.1 Anleggsbidrag

VH skal yte et anleggsbidrag til opparbeidelse av offentlige arealer på Solheim i Langangen som er kostnadsberegnet til kr. 19.600.000,-.

Anleggsbidraget for fase 1 er anslått til kr. 8.400.000,- og fase 2 er anslått til kr. 11.200.000,-, jfr vedlegg 11.

Anleggsbidraget i begge faser ytes i form av realytelser, se punkt 7.2.

7.2 Realytelser

7.2.1 Opparbeidelse av tiltak

VH skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide følgende tiltak, jfr Rekkefølgebestemmelsene:

- V2 med tilhørende fortau FT3
- V3 med tilhørende fortau FT4
- GS1
- LEK 1 og LEK 2
- Vann og avløpsanlegg som skal overtas av det offentlige
- 2 fordrøyningsanlegg for håndtering av overvann

Tiltakene er inntegnet på kartskisse, jfr. vedlegg 5, 6, 7, 8 og 13.

7.2.2 Standard på tiltakene m.m.

De offentlige tiltakene skal VH opparbeide i henhold til godkjent Byggeplan og ellers i tråd med Reguleringsplanen.

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

VH 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 VH 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.

7.2.3 Gjennomføring

VH 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 7.2.1.

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse skal VH 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 7.2.1 for befaring og kontroll.

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

7.2.4 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.

7.2.5 Vilkår for overtakelse av realytelser

Kommunal overtakelse av tiltakene beskrevet i punkt 7.2.1 skjer uten vederlag fra PK.

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

7.2.6 Forberedelse til overtakelsesforretning

7.2.6.1 Testing og innregulering av tekniske anlegg

VH 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.

VH 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. VH skal dokumentere gjennomføringen og resultatene av prøvene. Er ikke annet avtalt skal PK motta ovennevnte dokumentasjon tre uker før påbegynnelsen av overtakelsesforretningen.

7.2.6.2 Ferdigbefaring

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

7.2.6.3 Levering av FDV- dokumentasjon

VH 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 leveres ihht lokale bestemmelser i Vegnormal, Utomhusnormal og VA-norm gjeldende for PK og 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.

7.2.6.4 Innkalling til overtakelsesforretning

VH 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. 7.2.7.1.

7.2.7 Overtakelsesforretningen

7.2.7.1 Generelt

Overtagelse skjer ved overtakelsesforretning for hvert enkelt tiltak med mindre det er avtalt samlet overtakelse av samtlige tiltak. Det legges opp til en utbygging i 2 faser. Kommunen aksepterer å overta tiltak etablert i fase 1, dersom det for øvrig ligger til rette for det.

Ved overtakelsesforretningen skal VH 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. punkt 7.3.

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.

7.2.7.2 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 VH 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.

7.2.7.3 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.

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

7.2.8 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

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

Grunnen skal være overskjøttet til PK, fri for pengeheftelser, jfr. punkt 7.3 senest 14 dager før overtakelsesforretningen.

7.2.9 Plikter etter overtakelse

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

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 VH likevel bekoste eventuelle skader på veilegemet som forårsakes av VH's anleggstrafikk etter overtakelsen.

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

7.2.10 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 VH anvende dette regelverket på samme måte som PK ville være forpliktet til.

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

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

7.3 Overdragelse av areal

VH skal overdra følgende arealer avmerket på vedlegg 14 til PK:

- o_V2
- o_V3
- o_FT3
- o_FT4
- o_GS1
- o_AVG2, PK overdras den del av gnr/bnr 22/11 som er regulert til areal o_AVG2.
- o_AVG3, PK overdras den del av gnr/bnr 22/11 som er regulert til areal o_AVG3.
- o_AVG4
- o_AVG6
- o_EVA1

Kartet er av orienterende art og kan ikke påberopes som grunnlag for eventuell senere grensetvist.

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

Arealene skal overdras vederlagsfritt til PK. VH skal betale overdragelsesomkostninger.

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. VH 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 realytelser

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

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

VH plikter vederlagsfritt å stille nødvendige arealer til disposisjon slik at PK får gjennomført de offentlige tiltakene på Solheim, spesielt o_EVA1 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.

7.5 Plikter i forhold til tredjeperson

VH 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.

7.5.1 Tinglysing av plikter og rettigheter

7.5.1.1 Erklæring om rettighet over privat eiendom for kommunalteknisk anlegg

VH 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.

7.5.1.2 Erklæring om rettigheter og plikter, for beboere omfattet av Eiendommen, over privat eiendom

VH plikter å sørge for at beboere omfattet av Eiendommen skal sikres tilgjengelighet til, og bruksrett til GT1 på privat eiendom. VH plikter å sørge for at slik rettighet tinglyses på den aktuelle eiendommen.

7.5.1.3 Kontroll og godkjenning av erklæringer, vedtekter mv.

VH skal oversende alle erklæringer til PK for kontroll og godkjenning før signering og tinglysing. Kopi av tinglyste dokumenter sendes PK.

7.6 Opparbeidelse, eierskap, drift og vedlikehold av områder/tiltak i privat eie

VH skal opparbeide LEK 1 og LEK 2 i tråd med rekkefølgebestemmelsene i § 2.1.

VH skal sikre fremtidig drift og vedlikehold av LEK 1 og Lek 2, samt åpne fordrøyninger og bekkeinntak, som skal eies og driftes privat. VH påfører skjøte for hver enkelt eiendom at eier av vedkommende eiendom har rett til bruk, og plikt til å drifte og vedlikeholde lekeklassene på Solheimfeltet.

8 PORSGRUNN KOMMUNES PLIKTER

8.1 Bakgrunnen for Porsgrunn kommunes plikter

Boligene som ligger høyest i Solheim i Langangen vil ikke få tilfredsstillende vanntrykk fra kommunalt nett uten at vanntrykket økes, f.eks. ved en trykkøkningsstasjon. Samtidig er det slik at trykkøkningsstasjonen som betjener Myrgård i Langangen er moden for utskifting.

8.2 Opparbeidelsen

8.2.1 Beskrivelse av tiltaket

PK bekoster og bygger en trykkøkningsstasjon, med tilhørende tilførselsledninger, på o_EVA1 som betjener både Solheim og Myrgård, senere omtalt som tiltaket.

Kostnadene for tiltaket er anslått til kr. 5 mill., jfr vedlegg 12.

Den geografiske avgrensningen av tiltaket fremgår av vedlegg 13.

8.2.2 Standard på tiltaket

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

8.2.3 Ferdigstillestidspunkt

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

- Tiltaket er regulert og reguleringsplanen er vedtatt av Porsgrunn bystyre.
- Samtlige arealer tilknyttet tiltaket, jfr. punkt 8.2.1, er overdratt til og overtatt av PK, jfr. punkt 7.3, og bruksrett er gitt jfr. punkt 7.4.

Tiltaket skal etter dette ferdigstilles innen 10 måneder. PK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til VHs 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.

8.2.4 Drift og vedlikehold

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

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 15 og 16.

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 17. Overslagsberegningen er vist i to faser, hvilket også betyr at PK aksepterer at det lages separate avtaler om overdragelse av justeringsrett for hver av fasene. Den endelige beregning må relateres til justeringspliktene som blir nedfelt i egen avtale, jfr. vedlegg 16.

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. VH 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 VH, plikter PK å slette avtalen fra grunnbokbladet til en eiendom, etter at følgende betingelser er oppfylt:

- det er gitt igangsettingstillatelse for et byggetiltak på Eiendommen.

Etter skriftlig krav fra VH forplikter PK seg til å foreta endelig sletting av avtalen fra grunnbokbladene til eiendommene som er omfattet av Eiendommen, når avtalen er oppfylt fra VH 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.

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 VH sendes til:

Viktorias Hus AS
Bjørnslettvegen 2
3917 Porsgrunn
E-post: post@viktoriahus.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 Solheim, Langangen, pid: 1114
2. Reguleringsbestemmelser for Solheim, Langangen, pid: 1114
3. Kartskisse gnr./bnr. 22/11 m.fl – Eiendommen
4. Illustrasjonsplan Solheim Langangen
5. Kartskisse realytelse – Vann og avløp
6. Kartskisse realytelse – Vegbelysning
7. Kartskisse realytelse – Veg – Fase/Etappe 1
8. Kartskisse realytelse – Veg – Fase/Etappe 2
9. Faseplankart for Solheim Langangen – Fase 1 og Fase 2
10. Faseplanbeskrivelse Fase 1
11. Kostnadsoverslag for realytelser – fase 1 og 2
12. Kostnadsoverslag PK bidrag
13. Fordelingstegning PK – Utbygger VA
14. Kartskisse – overdragelse av arealer
15. Retningslinjer for bruk av justeringsmodellen ifm utbyggingsavtaler
16. Avtale om overdragelse av justeringsrett til PK
17. Overslagsberegning av samlet overføring av justeringsbeløp
18. Firmaattest for Viktoria Hus AS

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Porsgrunn kommune

Vegard Bjørntvedt Øvrebø
Styreleder Viktoria Hus AS