

UTBYGGINGSAVTALE

for

Osebakken Park (vann og avløp)

Gnr. 374 bnr. 173 og 225 i Porsgrunn kommune



Dokumentet er signert digitalt av:

- LARS CHRISTENSEN, 13.06.2025
- MORTEN BORGE, 12.06.2025
- JARLE GEHRKEN, 13.06.2025

Forseglet av



Posten Norge

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Porsgrunn kommune

Org.nr.: 939 991 034

heretter betegnet PK.

og

Navn: Majorbygg AS

Org nr.: 912 077 020

heretter betegnet Utbygger.

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 realytelser.
Eiendommen:	De arealer som omfattes av denne avtale, dvs. gnr. 374 bnr. 174, 225 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.
Kostnadsoverslaget:	Kostnadsoverslag tillagt usikkerhetsanalyse av de offentlige tiltakene, utarbeidet av Utbygger i september 2024, jfr. vedlegg 5.
Opparbeidelsesplikt:	I henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 18-1 kan grunn i regulert strøk bare bebygges dersom det er etablert veg, vann og avløp. Utbyggingsavtalen knytter seg til utbyggers ansvar jfr, pbl § 18-1.
Realytelser:	Tiltak Utbygger skal gjennomføre for egen regning og risiko og som er eller skal bli regulert til offentlig formål. Tiltakene skal overføres PK etter ferdigstillelse jfr. Utbyggingsavtalen punkt 7.4.



Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Osebakken Park Planid: 241(vedlegg 1 og 2).
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.
UA21	Tidligere inngått utbyggingsavtale for Osebakken Park med Utbygger (ver 06.11.18), underskrevet 05.10.21.
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 og Opparbeidelsesplikten gjør det nødvendig å opparbeide og oppgradere offentlig infrastruktur på Osebakken. Det er i hovedsak tiltak som følger av Opparbeidelsesplikten som følges opp gjennom denne Utbyggingsavtalen.

Utbyggingsavtalen tar opp i seg nødvendige tiltak knyttet til VA, samt endret kostnadsdeling av kostnader til oppgradering av tursti til turveg som er omtalt i UA 21 pkt. 6.3 «Tiltak som er allment tilgjengelige», jfr «Spesielt om tursti langs elva». Se for øvrig pkt. 7.2.1.2 og kap. 8 i Utbyggingsavtalen.

4 GEOGRAFISK OMRÅDE

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



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.

Avtalen bortfaller dersom Utbygger ikke har disposisjonsrett/hjemmel til 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 OPPARBEIDELSESPLIKT

Realytelser:

Utbygger skal opparbeide tiltakene i henhold til Opparbeidelsesplikten, jfr. punkt 7.2.

Opparbeidelsesplikten lyder som følger:

§ 18-1. Krav til opparbeidelse av veg og hovedledning for vann og avløpsvann

I regulert strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres, dersom:

- a) offentlig veg er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Med veg forstås kjørebane med fortau og snuplasser, busslomme, gangveg, sykkelsti, turveg, gatetun og offentlig plass. Det kan kreves at vegen legges ut i en bredde av inntil 10 meter med nødvendige tillegg for fylling og skjæring, og opparbeides til en effektiv vegbredde av inntil 6 meter. For eiendom der bebyggelse etter planen helt eller delvis skal tjene annet enn boligformål, og for eiendom hvor planen tillater boligblokker på 4 etasjer eller mer, skal plikten gjelde en vegbredde av inntil 20 meter med nødvendige tillegg for fylling og skjæring. Det kan ikke kreves opparbeidelse av veg hvor private avkjørsler ikke blir tillatt.*
- b) hovedavløpsledning, herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning, fører til og langs eller over tomta. Det kan ikke kreves lagt rør av større diameter enn 305 mm. Kommunen kan godta avløpsforbindelse til annet hovedavløpsanlegg.*
- c) hovedvannledning fører til og langs eller over tomta. Det kan ikke kreves lagt rør av større diameter enn 150 mm. Kommunen kan godta vannforsyning fra annen vannledning*



7 UTBYGGERS PLIKTER

7.1 Anleggsbidrag

Utbygger skal yte et anleggsbidrag til opparbeidelse av offentlige arealer på Osebakken Park som samlet tilsvarer kr. 3 686 000,-.

Anleggsbidraget ytes i form av realytelser, se punkt 7.2.

7.2 Realytelser og øvrige tiltak

7.2.1 Opparbeidelse av tiltak

7.2.1.1 Realytelse vann og avløp

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

- Vann-, avløps- og overvannsledninger, benevnt:
 - Tiltak – 3 Vannledninger innkjøringsvei
 - Tiltak – 4 Boligområde – Spillvann

7.2.1.2 Realytelse standardheving turveg knyttet til vann og avløp

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

- Standardheving til, og etablering av turveg, benevnt:
 - Tiltak – 13 Oppgradering til turvegstandard fram til steinbrygga
 - Tiltak – 14 Turvegstandard fra steinbrygga til grense mot Skien

PK skal yte bidrag til 50% av kostnadene med tiltakene, jfr. kap. 8.

7.2.1.3 Delvis realytelse - Etablering av overvannsledning og spillvann/AF-ledning Sør

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

- Overvannsledning og spillvannsledning, benevnt:
 - Tiltak – 7 Overvannsledning
 - Tiltak – 8 Spillvann/AF ledning Sør

PK skal yte bidrag til 50% av kostnadene med tiltakene, jfr. kap. 8.

Tiltakene er inntegnet på kartskisse, jfr. vedlegg 4. Kostnadsoverslag er vist i vedlegg 5, og tabell med grensesnitt for ansvars- og kostnadsfordeling er vist i vedlegg 6.

7.2.2 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 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 Teknisk plan.

PKs godkjenning 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.

7.2.3 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 7.2.1.

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 7.2.1 for befarings- 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.

7.2.4 Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

7.2.5 Vilkår for overtakelse av realtyelser

Kommunal overtakelse av tiltakene beskrevet i punkt 7.2.1 skjer uten vederlag fra PK, selv om PK delfinansierer enkelte av tiltakene, jfr. kap 8.

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



7.2.6 Forberedelse til overtakelsesforretning

7.2.6.1 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.

7.2.6.2 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.

7.2.6.3 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.

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.

7.2.6.4 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. 7.2.7.1.



7.2.6.5 Frister i forbindelse med forhåndsmelding og overtakelse av veganlegg

Utbygger er kjent med og aksepterer følgende frister for forhåndsmelding og overtakelse av veg hver høst:

- Forhåndsmelding av Veg og OV-anlegg: 1.august
- Overtakelse av Veg og OV-anlegg: 1.oktober

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.

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 befarings av tiltak. PK forutsettes å ha gjennomført en kontroll av mottatte FDV – dokumenter.

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 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.

7.2.7.3 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.

Utbygger 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 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.

7.2.9 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 etter nærmere avtale, skal utføres etter gjennomført sluttbefaring/overtakelsesforretning, skal Utbygger stille bankgaranti eller annen tilfredsstillende sikkerhet tilsvarende kostnaden av gjenstående arbeider. PK og Utbygger avtaler en frist for når de utsatte arbeidene skal ferdigstilles. Ved manglende oppfyllelse fra Utbygger kan PK utføre arbeidene for Utbyggers regning og risiko.

7.2.10 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.

7.3 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.



7.3.1 Tinglysing av plikter og rettigheter

7.3.1.1 Erklæring om rettighet over privat eiendom for kommunalteknisk anlegg

Utbygger 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. Se vedlegg 11.

7.3.1.2 Kontroll og godkjenning av erklæringer, vedtekter mv.

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

7.4 Overdragelse av areal

Utbygger skal overdra arealer avmerket på vedlegg 10 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.

Overdragelsesomkostninger til overdragelse av arealer som overdras sammen med realytelser

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



8 PORSGRUNN KOMMUNES PLIKTER

8.1 Bidrag til finansiering av realytelser og øvrige tiltak

PK bidrar til delfinansiering av realytelsene og øvrige tiltak med følgende tilskudd:

Tiltak	Antatt total kostnad [eks.mva]	Andel PK	Bidrag fra PK [NOK eks.mva]
Tiltak(Ti) – 7 Overvannsledning	Kr. 1 280 000,-	50 %	Kr. 640 000,-
Ti – 8 Spillvann/AF.ledning Sør	Kr. 252 000,-	50 %	Kr. 126 000,-
Ti – 13 Oppgradering til turvegstandard til steinbrygga	Kr. 811 000,-	50 %	Kr. 406 000,-
Ti – 14 Turvegstandard fra steinbrygga til grense mot Skien	Kr. 1 396 000,-	50 %	Kr. 698 000,-
		SUM	Kr. 1 870 000,-

Eventuelle senere kostnadsberegninger endrer ikke avtalt bidrag i NOK til delfinansiering av realytelsene etter denne avtale.

Kostnadsdelingen av Ti-7 og Ti-8 begrunnes i at tiltakene er nødvendige for Utbyggers utvikling, men de har også nytte for PK i en større og videre sammenheng enn utbyggers utvikling. Det er derfor rimelig med en kostnadsdeling 50% / 50% mellom Utbygger og PK.

Kostnadsdeling Ti-13 og Ti-14 begrunnes i at PK i utgangspunktet har fremforhandlet mulighet til å fremføre turveg over Eiendommen som en del av turveg mellom Skien og Porsgrunn i UA21. PK har i utgangspunktet økonomisk ansvar for å etablere denne turvegen. I tillegg har PK eget ansvar for drifts- og vedlikeholdsadkomst til kum O15, jfr. vedlegg 4. I forbindelse med Utbyggingsavtalen knyttet til VA har Utbygger ansvar for å sørge for at PK har tilfredsstillende drifts- og vedlikeholdsadkomst, tilsvarende 10t akseltrykk, til kummene tilhørende realytelsene Ti-4. Etter forhandlinger deles kostnadene med etablering av turveg derfor likt mellom U og PK.

PKs andel utgjør 33 % av de totale kostnadene for den offentlige infrastrukturen, når forpliktelsene i Utbyggingsavtalen og UA21 sees samlet, jfr vedlegg 5.

8.1.1 Regulering av bidrag til realytelsen og øvrige tiltak – byggekostnadsindeksen

Bidrag til realytelsen og øvrige tiltak justeres på oppgjørstidspunktet etter SSB's byggekostnadsindeks for «Boligblokker», med utgangspunkt i september 2024, eller senere statistikk som avløser denne.

8.1.2 Forfall og oppgjør

Hele bidraget til realytelsen forfaller til betaling etter at tiltakene omtalt i pkt. 8.1 er ferdigstilt, erklæringer er tinglyst, jfr pkt. 7.3.1.1 og PK har overtatt tiltakene etter overtakelsesforretning, jfr pkt. 7.2.7.

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.

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.

Det skal lages separate avtaler med tilhørende dokumentasjon for offentlig infrastruktur (VA-anlegg) som er fradragsberettiget for PK, jfr. Lov om merverdiavgift (merverdiavgiftsloven), og offentlig infrastruktur (veg, fortau, g/s-veg, parker og plasser, m.m.) som er kompensasjonsberettiget for PK, jfr Lov om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner, fylkeskommuner mv. (merverdiavgiftskompensasjonsloven).

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.

Partene er enige om at før PK foretar en samlet overføring av justeringsbeløpet skal tilhørende tinglysning av plikter og rettigheter, jfr. pkt. 7.3.1, være tinglyst.

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 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 formannskap.

15 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

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

Meddelelser og påkrav til Utbygger sendes til:

Majorbygg AS
Postboks 2827 Kjørbekk
3702 Skien
E-post: atle.andersen@peab.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. Kartskisse gnr./bnr. 374/173 – Eiendommen
4. Kartskisse realytelser og øvrige tiltak
5. Kostnadsoverslag realytelser og øvrige tiltak
6. Tabell med grensesnitt for ansvars- og kostnadsfordeling
7. Retningslinjer for bruk av justeringsmodellen ifm utbyggingsavtaler
8. Avtale om overdragelse av justeringsrett til PK
9. Overslagsberegning av samlet overføring av justeringsbeløp
10. Kartskisse – overdragelse av arealer
11. Erklæring om rett til drift og vedlikehold av kommunaltekniske anlegg
12. Bekreftet firmaattest for Majorbygg AS

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Janicke Andreassen
Ordfører
Porsgrunn kommune

Morten Borge
Styreleder
Majorbygg AS

Lars Christensen
Styremedlem
Majorbygg AS

Jarle Gehrken
Styremedlem
Majorbygg AS

