

UTBYGGINGSAVTALE

for

Sandtaket på Eidanger **(Eidanger Boligutvikling AS)**

*gnr./bnr. 43/1, 43/473, 43/475, 601/1, 601/2 m.fl.
i Porsgrunn kommune*



Dokumentet er signert digitalt av:

- THERESE ANNA ELISABETH BJØRSETH, 04.04.2025
- TERJE KAASA LARSEN, 04.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Porsgrunn kommune

Org.nr.: 939 991 034

heretter betegnet PK.

og

Navn: Eidanger Boligutvikling AS

Org nr.: 920 749 992

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 Sandtaket på Eidanger. Anleggsbidraget består av kontantbidrag og 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.
Eiendommen:	De arealer som omfattes av denne avtale, dvs. gnr./bnr. 43/1, 43/473, 43/475, 601/1, 601/2 m.fl. i PK (vedlegg 3), jfr. Utbyggingsavtalen punkt 4.
Infrastruktur:	Veger og gater, g/s-veg, fortau, VA-anlegg
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: • Oppdimensjonering og etablering av avløpsledning
Kostnadsoverslaget:	Kostnadsoverslag av de offentlige tiltakene, utarbeidet av Utbygger for realytelsene i november 2021, prisregulert til oktober 2024, og PK for kontantbidragstiltakene i november 2022, prisregulert til oktober 2024, jfr. vedlegg 5 og 8.



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 Eidanger Sandtak PID 650 (vedlegg 1 og 2).
Rekkefølgebestemmelsene:	Paragraf 2.2 i Reguleringsplanen.
Sikret opparbeidet:	Rekkefølgebestemmelse § 2.2.3 vedrørende nødvendig oppgradering/dimensjonsøkning 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 39/19 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 Sandtaket på Eidanger. Det er derfor utformet rekkefølgebestemmelser i Reguleringsplanen som følges opp gjennom denne Utbyggingsavtalen.



Deler av den offentlige infrastrukturen i foreliggende utbyggingsavtale er felles nødvendig for Utbygger og BaneNor SF (BNSF). Utbygger og BNSF har laget utkast til avtaler om fordeling av kostnader til infrastruktur knyttet til utbygging i tidligere Eidanger sandtak, samt håndtering av samarbeid om merverdiavgift, jfr. pkt 9.

4 GEOGRAFISK OMRÅDE

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

5 AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller den 31.12.2035, 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 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Utbygger skal opparbeide tiltakene i rekkefølgebestemmelsene § 2.2. Utbyggingsavtalen omfatter tiltak i rekkefølgebestemmelsenes punkt 2.2.3 og 2.2.5, jfr. nærmere beskrivelse i punkt 7.2.

Deler av rekkefølgebestemmelsene lyder som følger:

2.2 Krav til rekkefølge

2.2.2 Etablering av planlagt terrengform

Før det gis igangsettingstillatelse for boligbygging i området skal terrengbearbeiding og deponering i hovedsak være ferdigstilt i samsvar med prinsippløsning for planlagt terrengform, som vist på plankart. Kommunen kan tillate tilpasning/justeringer av den regulerte terrengformen i området.

2.2.3 Teknisk infrastruktur

Før det gis brukstillatelse for nybygg skal tilhørende teknisk infrastruktur være ferdigstilt i samsvar med godkjent teknisk plan, og det skal være inngått avtale om nødvendig oppgradering/dimensjonsøkning for eksisterende anlegg. Løsninger for strømforsyning skal godkjennes av krafleverandør.

2.2.4 Opparbeiding av utomhusareal

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg skal tilhørende private og felles utearealer (inkludert småbarns- og nærlekeplass), være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.



2.2.5 Opparbeiding av samferdselsanlegg

- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg skal tilhørende samferdselsanlegg være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg skal utbedring av kryss mot Ullinvegen, nødvendig del av kjøreveger V2 og V4, samt regulerte gangforbindelser fra Ullinvegen til Moheim-området være etablert som vist på plankart og i samsvar med godkjent teknisk plan.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg i områder BKF1-BKF7 skal gangveger GS4 og GS5 være etablert som vist på plankart og i samsvar med godkjent teknisk plan.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg i område KF1 skal gangveger GS6 og GS7, samt V2 med tilhørende fortau være etablert som vist på plankart og i samsvar med godkjent teknisk plan.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg i områder KF2 og KF3 skal fortau F6 være etablert som vist på plankart og i samsvar med godkjent teknisk plan.

Rekkefølgekravene i pkt. 2.2.5 kan fravikes, dersom det etter kommunens vurdering dokumenteres forskriftsmessige og trafiksikre løsninger for avvikling av kjøre- og gangtrafikk - og det i tillegg foreligger en tilfredsstillende garanti for senere opparbeidelse. Jf. bestemmelser for trinnvis utbygging, pkt. 2.1.3 og 2.1.4.

2.2.6 Utbyggingsrekkefølge, boliger

Utbygging i planområdet skal gjennomføres med rekkefølge som gjør at bygge- og anleggsvirksomhet i minst mulig grad medfører ulempe eller sjenanse for nabolag.

I tillegg omhandler planbestemmelsene pkt. 2.3 håndtering av overvann:

2.3 Overvannshåndtering

Overvann skal fordrøyes/dreneres lokalt i planområdet.

7 UTBYGGERS PLIKTER

7.1 Anleggsbidrag

Utbygger skal yte et anleggsbidrag til opparbeidelse av offentlige arealer på Eidanger Sandtak som samlet tilsvarer kr. 33 630 000,- eks. mva.

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

7.2 Kontantbidrag

Utbygger skal yte et kontantbidrag til nødvendig oppgradering/dimensjonsøkning for eksisterende anlegg, jfr. rekkefølgebestemmelse pkt. 2.2.3 og pkt. 3. Kontantbidraget skal ytes til nødvendig oppdimensjonering av spillvannsledning og ny spillvannsledning som kommer som følge av utbyggingen i Reguleringsplanen, jfr. vedlegg 4.

Kontantbidraget fremkommer av kostnadsoverslaget som fremkommer i vedlegg 5.

Eventuelle senere kostnadsberegninger endrer ikke avtalt kontantbidrag etter denne avtale.



7.2.1 Størrelse

Kontantbidraget utgjør kr. 4 600 000,- eks. mva.

7.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSB's byggekostnadsindeks for «Boligblokker», med utgangspunkt i oktober 2024, eller senere statistikk som avløser denne.

7.2.3 Forfall og oppgjør

Kontantbidraget som beskrevet i punkt 7.2.1 og 7.2.2 forfaller til betaling før igangsettingstillatelse gis for bygging av realtyelsene.

Utbygger plikter å sende kopi av søknad om igangsettingstillatelse til PK v/Utbyggingssjefen. PK skal deretter sende Utbygger faktura/påkrav innen 14 dager etter at kopi av søknad om igangsettingstillatelse er mottatt. Det skal gis en betalingsfrist på minimum 14 dager.

Manglende utsending av faktura/påkrav innen 14 dager etter at kopi av søknad om igangsettingstillatelse er mottatt, og/eller dersom PK gir igangsettingstillatelse for realtyelsene uten at Kontantbidraget er innbetalt, fritar ikke Utbygger fra å yte Kontantbidrag etter denne avtale. Dersom så skjer plikter partene å sørge for at Kontantbidraget gjøres opp så snart som mulig, men senest før midlertidig brukstillatelse gis.

Kontantbidraget kan betales før forfall.

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 Utbygger betale forsinkelsesrenter i henhold til lov 17. desember 1976 nr. 100. Påløpte forsinkelsesrenter utelukker ikke erstatningsansvar i medhold av punkt 10.

Manglende eller forsinket betaling utover 8 uker etter forfall gir PK rett til å kreve erstatning for direkte tap i tråd med punkt 10.

7.3 Realtyelser

7.3.1 Opparbeidelse av tiltak

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

- o_V2 fram til og med nordlige kryss til o_V4, o_V4
- o_F1, o_F2, o_F3, o_F4 fram til o_GS8, o_F5
- o_GS4, o_GS5, o_GS8
- Teknisk infrastruktur - Vann og avløpsanlegg

Tiltakene er inntegnet på kartskisse, jfr. vedlegg 6 og 7. Tilhørende kostnadsoverslag fremgår av vedlegg 8.



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 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 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 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.

7.3.4 Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Det er et vilkår for midlertidig brukstillatelse at tiltakene er opparbeidet i henhold til rekkefølgebestemmelsene §2.2 og i tråd med Utbyggingsavtalen. Dersom det gis dispensasjon



fra frist for ferdigstillelse etter rekkefølgekravene, gis tilsvarende utsettelse av frist etter 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 Utbygger inntil overtakelse har funnet sted. Tiltakene overtas av PK v/KOM ved overtakelsesforretning.

Avtalt tinglysing av plikter og rettigheter, jfr. pkt. 7.5.1., skal være gjennomført.

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.

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/Utbyggingssjefen.



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.
- e) Om avtalte tinglysing av plikter og rettigheter er gjennomført, jfr. pkt. 7.5.1.

7.3.6.5 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

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

Ved overtakelsesforretningen skal grunnen være fradelt, jfr. vedlegg 13. Spesielt nevnes at grunn tilhørende o_GS5 beliggende på gbnr. 601/1 og 43/473 også skal være fradelt.

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 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 skjøttet over til PK, fri for pengeheftelser, jfr. punkt 7.4 senest 14 dager før overtakelsesforretningen. PK kan overta hjemmel til grunnen gjennom bruk av egenerklæring etter tinglysingslovens § 38b.

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 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.

7.3.10 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 13 til PK. Kartet er av orienterende art og kan ikke påberopes som grunnlag for eventuell senere grensetvist. Spesielt nevnes at grunn tilhørende o_GS5 beliggende på gbnr. 601/1 og 43/473 også skal være fradelt.

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

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.

7.5 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.

7.5.1 Tinglysing av plikter og rettigheter

7.5.1.1 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, jfr. vedlegg 14.

7.5.1.2 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/Utbyggingssjefen.

7.6 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 Oppfyllelse av Kontantbidragstiltakene

PK plikter å oppfylle Kontantbidragstiltakene vist til i punkt 7.2 ved å prosjektere og opparbeide tiltakene.

8.2 Opparbeidelsen

8.2.1 Beskrivelse av Kontantbidragstiltakene

Den geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltakene fremgår av vedlegg 4.

8.2.2 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. Alle kostnadsanslag refererer seg til UA nivå P-50, se vedlegg 5.

Hvis kostnadene på Kontantbidragstiltakene overskrider P-50, har PK rett til å justere standarden på tiltakene tilsvarende innenfor de til enhver tid gitte tillatelser.

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:

- 1) Tiltaket er regulert og reguleringsplanen er vedtatt av Porsgrunn bystyre.
- 2) Kontantbidragstiltaket er fullt ut finansiert ved:
 - a) innbetaling av kontantbidrag i henhold til Utbyggingsavtalens punkt 7.2.3, og
- 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 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.

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



Dersom PK ikke har igangsatt opparbeidelse av Kontantbidragstiltakene nevnt i punkt 7.2, innen 10 år fra utbyggingsavtalen er vedtatt, kan utbygger kreve Kontantbidraget tilbakebetalt.

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 9 og 10.

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 11. Den endelige beregning må relateres til justeringspliktene som blir nedfelt i egen avtale, jfr. vedlegg 9.

I vedlegg 12 fremgår avtale om kjøp av fordring, med vedlegg, som omhandler samarbeidet mellom Utbygger og BNSF for felles nødvendig infrastruktur, og håndtering av samarbeid om merverdiavgift mellom Utbygger, BNSF og PK. Avtalene fordeler kostnader for infrastruktur(veg og VA) mellom partene, samt at avtalene legger opp til at Utbygger er byggherre for infrastrukturen og administrerer fordeling av kostnader til infrastruktur etter Rundskriv 40.

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:

Eidanger boligutvikling AS
v/Terje Kaasa Larsen
E-post: terje@heimgardbolig.no

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

Porsgrunn kommune v/Utbyggingssjefen
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 Eidanger sandtak
2. Reguleringsbestemmelser for Eidanger sandtak
3. Kartskisse – Eiendommen
4. Kartskisse kontantbidragstiltak SP-ledning
5. Kostnadsoverslag kontantbidragstiltak SP-ledning
6. Kartskisse realytelser veg Eidanger Sandtak
7. Kartskisse realytelser VA-anlegg Eidanger Sandtak
8. Kostnadsoverslag realytelser veg og VA-anlegg Eidanger Sandtak
9. Retningslinjer for bruk av justeringsmodellen ifm utbyggingsavtaler.
10. Avtale om overdragelse av justeringsrett til PK
11. Overslagsberegning av samlet overføring av justeringsbeløp
12. Avtale om kjøp av fordring mellom BNSF og Eidanger boligutvikling AS
13. Kartskisse – overdragelse av arealer
14. Erklæring om rett til drift og vedlikehold av kommunaltekniske anlegg
15. Illustrasjonsplan Eidanger Sandtak
16. Firmaattest for Eidanger Boligutvikling AS

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Janicke Andreassen
Ordfører
Porsgrunn kommune

Therese Anna Elisabeth Bjørseth
Styreleder
Eidanger boligutvikling AS

Terje Kaasa Larsen
Styremedlem
Eidanger boligutvikling AS

