

UTBYGGINGSAVTALE

for

Strømtangen Brevik

Gnr. 83 bnr. 196, 218 m. fl. i Porsgrunn kommune



Dokumentet er signert digitalt av:

- TERJE KAASA LARSEN, 03.07.2025
- FREDERIC KRISTOFFERSEN, 04.07.2025

Forseglet av



Posten Norge

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Porsgrunn kommune

Org.nr.: 939 991 034

heretter betegnet PK.

og

Navn: Trosvik Utbygging AS

Org nr.: 928 920 704

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 Strømtangen, Brevik. Anleggsbidraget består av kontantbidrag og/eller realytelser.
Eiendommen:	De arealer som omfattes av denne avtale, dvs. gnr. 83 bnr. 132, 133, 134, 165, 183, 196, 199, 218, 219, 220 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 Utbygge v/Norconsult datert 25.06.24, jfr. vedlegg 4.
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 ferdigstilling jfr. Utbyggingsavtalen punkt 7.3.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Strømtangen, Brevik (vedlegg 1 og 2).
Rekkefølgebestemmelsene:	Paragraf 6 i Reguleringsplanen.



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 avløpssvann 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 bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplanen gjør det nødvendig å opparbeide og oppgradere offentlig infrastruktur på Strømtangen, Brevik. Det er derfor utformet rekkefølgebestemmelser i Reguleringsplanen som følges opp gjennom denne Utbyggingsavtalen.

Såfremt PK skriftlig blir enig med utbygger om en fastpris ønsker PK i tillegg å reetablere VA-anlegg i forbindelse med etablering av o_V4. Dette er et tiltak som bekostes av PK.

4 GEOGRAFISK OMRÅDE

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

5 AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller den 31.12.2034, 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

Realytelser:

Utbygger skal opparbeide tiltakene i rekkefølgebestemmelsene §§ 6, samt gjennomføre pålagt opparbeidelsesplikt jfr. pbl § 18-1, jfr. punkt 7.3.

Rekkefølgebestemmelsene som omhandler BB2 og BB3 lyder som følger:

«6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Igangsettingstillatelse

Før første igangsettingstillatelse gis skal det være etablert gangadkomst gjennom planområdet (o_GS) mot turvegen (TV).

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor område BB2-3, BKT og KT2-4 (ved første utbyggingstrinn innenfor disse områdene) skal fortau i Torskebergvegen o_F4, og eventuelt nødvendig sikring av fjellveggene på begge sider av vegen, samt eventuelle sikringstiltak på tilstøtende eiendommer, være ferdig utført.

6.3 BB2-3

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det være foretatt en restaurering innenfor H560_3, jf. pkt. 2.1.4.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse /ferdigattest skal følgende være ferdig opparbeidet i samsvar med detaljert landskapsplan:

- Småbarnslekeplass og felles utearealer (inkl. gangforbindelse til utsiktspunkt) for hvert område i henhold til areal- og funksjonskrav, samt henvisnings- og informasjonsskilt.
- Offentlig veg o_V4, fortau o_F6, o_F7 og tilhørende annen veggrunn.
- Bryggevandring o_SK fra o_HA2 til gangveg o_GV2, inkl. offentlig gangforbindelse gjennom o_HA2.
- Fortau langs BB3 som vist på plankartet (del av o_F8).
- Gangveg o_GV2.
- Gangforbindelse fra f_V7 til o_GV2 gjennom område BB2.
- Torg o_T. Ved etappevis utbygging tillates at istedenfor opparbeidelse av torg o_T etableres en midlertidig aktivitetsplass innenfor område BB3 og/eller KT2. Denne skal være for alle aldersgrupper, med leke- og aktivitetsapparater for store og små barn, voksne og eldre, sittemøbler og beplantning. Ved opparbeidelse av torg o_T skal eksisterende nettstasjon for strømforsyning flyttes.
- Offentlig gs-veg o_GS og fortau i krysset Strømtangvegen/Bjørkegata o_F10.
- Midlertidig trygg skoleveg fra BB2-3 mot o_F10. Fysisk skille skal etableres der det er nødvendig.
- Ved behov for egen oppstillingsplass for brann- og redningsbiler skal disse være skiltet.



- *Der det er nødvendig skal støyskjermingstiltak etableres for å sikre tilfredsstillende støyforhold på uteareal før boligene kan tas i bruk, jf. pkt. 2.1.5.*

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest innenfor område BB2 skal i tillegg følgende være ferdig opparbeidet i samsvar med detaljert landskapsplan:

- *Felles adkomstveg f_V7.*

Pålagt opparbeidelsesplikt jfr. 18-1 (1) litra a for opparbeidelse av:

- Del av o_F9 langs o_V5

7 UTBYGGERS PLIKTER

7.1 Anleggsbidrag

Utbygger skal yte et anleggsbidrag til opparbeidelse av offentlige arealer på Strømtangen, Brevik som samlet tilsvarer kr. 3 870 000,- ekskl. mva. I tillegg kan det komme kostnader med reetablering av VA-anlegg i o_V4, jfr. pkt.

Anleggsbidraget ytes i form av realytelser, se punkt 7.2.1.1.

7.2 Tiltak

7.2.1 Opparbeidelse av tiltak

7.2.1.1 Realytelser

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

- o_GS
- o_V4 og tilhørende o_AVG,
- del av o_F6 som ligger langs o_V4
- o_F7
- del av o_F8 som ligger langs o_V5
- o_F10
- del av o_F9

Tiltakene er inntegnet på kartskisse, jfr. vedlegg 5. Tilhørende kostnadsoverslag fremgår av vedlegg 4.

7.2.1.2 Tiltak i forbindelse med reetablering av VA-anlegg

Dersom PK aksepterer utbyggers fastpristilbud, skal utbygger reetablere nytt vann- og avløpsanlegg med separering av fellesledning, inkludert kummer og villapumper for tilknytning av tre boliger i samsvar med vedlagte funksjonsbeskrivelse og kravspesifikasjon jfr. vedlegg 6, i forbindelse med etablering av o_V4. PK bekoster reetableringen, jfr. pkt. 8.1. NS 8407 skal ligge til grunn for gjennomføring av tiltak etter dette pkt. 7.2.1.2.

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 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.

7.2.3 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 rekkefølgebestemmelsene §§ 6 og i tråd med Utbyggingsavtalen.

7.2.5 Vilkår for overtakelse av realtyelser

Kommunal overtakelse av tiltakene beskrevet i punkt 7.2.1.1 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. 7.4.1., skal være gjennomført.

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.



e) Om avtalte tinglysing av plikter og rettigheter er gjennomført, jfr. pkt. 7.4.1.

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.

Ved overtakelsesforretningen skal grunnen være fradelt, jfr. vedlegg 9.

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 skjøtelsperioden 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 Overdragelse av areal

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

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

Arealene skal overdras vederlagsfritt til PK. 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.

7.4 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.

7.4.1 Tinglysing av plikter og rettigheter

7.4.1.1 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.

PK skal sikres tinglyst rett til å føre drift- og vedlikeholdsmateriell over gbnr. 83/196 for å kunne vedlikeholde o_F9.

7.4.1.2 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.

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

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

8 PORSGRUNN KOMMUNES PLIKTER

8.1 Bakgrunnen for Porsgrunn kommunes plikter

I tilknytning til o_V4 ligger det tre eneboliger som i dag er tilknyttet vannledning og fellesledning for avløp. Fellesledningen, som også håndterer overvann fra veiflater via gatesluk, går i dag direkte ut i Breviksfjorden. Av miljøhensyn ønsker PK å sanere dette avløpet når o_V4 skal etableres.



Kostnaden med å sanere avløpet er ikke nødvendig for utbyggers gjennomføring av reguleringsplanen. Derfor bekoster PK tiltaket, basert på et bindende fastpristilbud fra utbygger. Det skrives protokoll for anskaffelsen etter forsyningsforskriften. Gjennomføringen er imidlertid avhengig av PKs skriftlige aksept av utbyggers fastpristilbud. I fastpristilbudet er inkludert utbyggers finanskostnader i forbindelse med forskuttering av mva.

8.2 Bidrag til reetablering av vann- og avløpsanlegg

PK finansierer reetablering av vann- og avløpsanlegg med et beløp eks. mva. slik det fremgår av PKs skriftlig aksept, jfr. pkt. 7.2.1.2 og vedlegg 6 og 14.

Bidraget er basert på et tilbud om fastpris etter NS 8407 fra utbygger. NS 8407 gjelder for gjennomføring av dette tiltaket, jfr. pkt. 7.2.1.2.

8.2.1 Regulering av bidrag til reetablering av vann- og avløpsanlegg – byggekostnadsindeksen

Bidrag til reetablering av VA-anlegg justeres på oppgjørstidspunktet etter SSB's byggekostnadsindeks for «Boligblokker», med utgangspunkt i november 2024, eller senere statistikk som avløser denne.

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

8.2.2 Forfall, oppgjør og delovertakelse

Hele bidraget til realytelsen forfaller til betaling etter at reetableringen av VA-anlegget er ferdigstilt og overtatt av PK, jfr. pkt. 7.2.7 og 7.2.8.

Opgjør skjer ved påkrav. Påkrav sendes Porsgrunn kommune v/KOM etter at reetableringen av VA-anlegget er overtatt.

PK aksepterer å overta reetablering av VA-anlegget uavhengig av hvorvidt øvrige realytelser er utført og overtatt etter denne utbyggingsavtale. Overtakelse av reetablering av VA-anlegget må imidlertid skje i samsvar med pkt. 7.2.7 og 7.2.8.

8.2.3 Manglende og forsinket betaling

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

8.2.4 Beskrivelse av tiltaket

Den geografiske avgrensningen av tiltaket fremgår av vedlegg 6.

8.3 Drift og vedlikehold

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



9 SAMARBEID OM MERVERDIavgIFT

9.1 Samarbeid om merverdiavgift for realtytelse

Det inngås samarbeid om merverdiavgift knyttet til den offentlige infrastrukturen/realtytelsene i pkt. 7.2.1.1 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 7.

Partene er enige om at før PK foretar en samlet overføring av justeringsbeløpet skal tinglysing av plikter og rettigheter, jfr. pkt. 7.4.1, være tinglyst.

9.2 Samarbeid om merverdiavgift for tiltak i forbindelse med reetablering av VA-anlegg

Dersom reetablering av VA-anlegg i forbindelse med o_V4 er gjennomført og overtatt inngås det samarbeid om merverdiavgift knyttet til den offentlige infrastrukturen i pkt. 7.2.1.2 i tråd med justeringsmodellen, jfr. vedlagte retningslinjer og egen avtale om overdragelse av justeringsrett for merverdiavgift., jfr. vedlegg 7 og 8.

Det skal lages egen avtale med tilhørende dokumentasjon for offentlig infrastruktur (VA-anlegg) som er fradragsberettiget for PK, jfr. Lov om merverdiavgift (merverdiavgiftsloven).

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 med følgende endringer:

1. Justeringsbeløpet neddiskonteres ikke.
2. PK krever ikke inn risiko- og administrasjonsgebyret på 2,5%.

En slik overslagsberegning vil bli vist i vedlegg 15 dersom PK aksepterer utbyggers fastpristilbud. Den endelige beregning må relateres til justeringspliktene som blir nedfelt i egen avtale, jfr. vedlegg 8.

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:

- 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 12.

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:

Trosvik Utbygging AS
E-post: trond@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 Strømtangen, Brevik
2. Reguleringsbestemmelser for Strømtangen, Brevik
3. Kartskisse – Eiendommen
4. Kostnadsoverslag realtyelser veg og fortau
5. Kartskisse realtyelser veg og fortau
6. Reetablering av VA-systemer
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. Illustrasjonsplan Strømtangen Brevik
13. Firmaattest for Trosvik Utbygging AS
14. PKs skriftlige aksept av reetablering av VA-anlegg under o_V4 (vedlegget tas inn senere, dersom PK skriftlig har akseptert fastpristilbud fra utbygger)
15. Overslagsberegning av samlet overføring av justeringsbeløp – reetablering av VA-anlegg

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Porsgrunn kommune

Trosvik Utbygging AS
Terje Kaasa Larsen
Styreleder

Fredric Kristoffersen
Styremedlem

