

11 AUG. 2022

# UTBYGGINGSAVTALE

for

## Nedre Lunde

*Gnr. 68 bnr. 1 m.fl. i Porsgrunn kommune*



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and flourishes, located in the bottom right corner of the page.

## 1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Porsgrunn kommune

Org.nr.: 939 991 034

heretter betegnet PK.

og

Navn: Nedre Lunde Utbygging AS

Org nr.: 923 797 343

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 Nedre Lunde, Heistad. Anleggsbidraget består av kontantbidrag og/eller realytelser.
- BRA:** Bruksareal for bebyggelse på tomt beregnet i tråd med Byggeteknisk forskrift av 19. juni 2017 nr. 840 § 5-4 eller senere bestemmelse som avløser denne.
- Eiendommen:** De arealer som omfattes av denne avtale, dvs. gbnr. 68/1, 68/17, 68/20, 68/280, 68/281 og 68/239 i PK (vedlegg 3), jfr. Utbyggingsavtalen punkt 4.
- Faseplanene:** Planer (vedlegg 5 og 7) som viser utførelse av Realytelsene i to faser.
- Infrastruktur:** Veger og gater, VA-nett, torg, park, lekeplasser m.m.
- KOM:** Kommunalteknikk – Virksomhet i Porsgrunn kommune med ansvar for offentlig infrastruktur.

2 

Kostnadsoverslaget:	Kostnadsoverslag over de offentlige tiltakene, utarbeidet av Utbygger og PK i fellesskap datert 01.07.22, jfr. vedlegg 4.
Realtytelser:	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 7.4.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Nedre Lunde (vedlegg 1 og 2).
Rekkefølgebestemmelsene:	Paragraf 2.1 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, <a href="http://www.va-norm.no/pdf/0/all/87/">http://www.va-norm.no/pdf/0/all/87/</a> , 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 gjør det nødvendig å opparbeide og oppgradere offentlig infrastruktur på Nedre Lunde. Det er derfor utformet rekkefølgebestemmelser i Reguleringsplanen som følges opp gjennom denne Utbyggingsavtalen.

### 4 GEOGRAFISK OMRÅDE

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

## 5 AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller den 31.12.2031, 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

*Realtytelser:*

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

Rekkefølgebestemmelsene lyder som følger:

### *2.1 Rekkefølgekrav*

*Før det gis tillatelse til tiltak i planområdet skal:*

- *o\_veg 2 være etablert og kryss mellom Øvre Lundeveg og o\_veg1 være ferdig opparbeidet.*
- *Trygt krysningspunkt over Øvre Lundeveg skal være etablert.*

*Før det gis tillatelse til tiltak i BKS3 skal:*

- *o\_veg1 og SF1 være opparbeidet frem til Nedre Lundeveg. Det skal etableres midlertidig vendemulighet.*
- *Tilhørende VA-legg og flomveg skal etableres.*

*Før det gis tillatelse til tiltak i BFS2 og BFS3 skal:*

- *o\_veg1 frem til GTV1 være opparbeidet. Det skal etableres midlertidig vendemulighet.*
- *Tilhørende VA-anlegg og flomveg skal etableres.*

*Før det gis tillatelse til tiltak i BKS1, BKS2 og B1 skal:*

- *o\_veg1 og SF1 være opparbeidet. Tilhørende VA-anlegg og flomveg skal etableres.*

*Før det gis midlertidig brukstillatelse for 1. bolig i BFS1 skal:*

- *p\_veg1 være opparbeidet med et lag asfalt.*
- *Privat VA-ledning fra gbnr 68/131 være lagt om og knyttet til øvrig VA-nett*
- *Sti i GN1 være lagt om slik at eksisterende sti og p\_veg1 knyttes sammen*

4 

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i B1, BFS2 -BFS3 og BKS1-BKS3 skal

- tilhørende veg være opparbeidet med ett lag asfalt, jf. rekkefølgekrav ovenfor.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for 1. bolig i BKS1, BKS2 og B1 skal:

- nærlekeplass BKL1 og GTV1 være ferdig opparbeidet

Før det gis midlertidig brukstillatelse for 5. bolig i BKS1-BKS3 og B1 skal:

- småbarnslekeplass i det enkelte felt være opparbeidet

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i BKS1, BKS2 og B1 skal

- sikringsgjerde mot Breviksbanen, minimum 1,8 m høyt, være etablert.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse i BFS3 og B1, og for o veg1, GTV2 skal:

- Rasvoll i bestemmelsesområde #3 være etablert.

## **7 UTBYGGERS PLIKTER**

### **7.1 Anleggsbidrag**

Utbygger skal yte et anleggsbidrag til opparbeidelse av offentlige arealer på Nedre Lunde som samlet tilsvarer kr. 9 900 000,- [eks. mva].

Anleggsbidraget ytes i form av realytelser, se punkt 7.2.

### **7.2 Realytelser**

#### **7.2.1 Opparbeidelse av tiltak**

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

- o\_veg1
- o\_veg2
- Trygt krysningspunkt over øvre Lundeveg
- SF1
- Tilhørende VA og flomveg
- SGS1
- GTV1 – turveg - som i dag
- GTV3 - tursti
- GTV2 - tursti
- GTV4 – turveg - som i dag

Vann og avløp tilhørende utbyggingen, jfr pbl 18-1.

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

### 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 vegger 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 7.3.1.

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.

### 7.2.4 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 realtyelser**

Kommunal overtakelse av tiltakene beskrevet i punkt 7.2.1, sammenholdt med arealer som overdras, jfr vedlegg 13, skjer uten vederlag fra PK.

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. 7.3.7.1.

#### 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.

Ved overtakelsesforretningen skal grunnen være fradelt, jfr. vedlegg 13.

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 inntreer 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.

### 7.3 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.

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. PK skal betale overdragelsesomkostninger, jfr. punkt 8.3.

Arealene overtas når partene er enige om det og senest når det gis midlertidig brukstillatelse for det siste av byggetiltakene i Reguleringsplanen.

Ved overtakelse skal arealene:

1. være ryddet og klargjort, samt fri for myndighetspålagte krav knyttet til forurensning. Bygninger og andre installasjoner på bakken og i grunnen skal i slike tilfeller være fjernet. For øvrig overtas arealene "som de er", jfr. lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom § 3-9.
2. være fradelte 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 realtyelser*

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

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

Utbygger plikter vederlagsfritt å stille nødvendige arealer til disposisjon slik at PK får gjennomført de offentlige tiltakene på Nedre Lunde 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

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. Se vedlegg 15.

### 7.5.1.2 Erklæring om rettigheter for allmennheten over privat eiendom

Utbygger plikter å sørge for at allmennheten skal sikres tilgjengelighet til, og bruksrett til, GTV1 – GTV4 på privat eiendom. Utbygger plikter å sørge for at allmennhetens rettighet skal tinglyses på de aktuelle eiendommer. Se vedlegg 14.

### 7.5.1.3 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.

## **7.6 Eierskap, drift og vedlikehold av områder/tiltak i privat eie**

Utbygger skal sikre fremtidig drift og vedlikehold av BLK1, GTV1 – GTV4 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**

Det går en eksisterende spillvannsledning gjennom området som PK ønsker fornyet. I tillegg ønskes det etablert tosidig vannforsyning i form av en ringledning. Begge disse tiltakene krever finansiering fra PK.

## 8.2 Bidrag til fornying av spillvannsledning og tosidig vannforsyning

<i>Tiltak</i>	<i>Bidrag fra PK [eks.mva]</i>
<i>Andel ny spillvannsledning – PK bidrar med 80% av kostnadene</i>	<i>Kr.1 210 000,-</i>
<i>Ny ringledning under jernbanen – tosidig vannforsyning</i>	<i>Kr. 270 000,-</i>
<i>SUM</i>	<i>Kr. 1.480.000,-</i>

PKs andel utgjør 13 % av de totale kostnadene for den offentlige infrastrukturen, jfr. vedlegg 8.

### 8.2.1 Regulering av bidrag til realytelsen – byggekostnadsindeksen

Bidrag til realytelsen justeres på oppgjørstidspunktet etter SSB's byggekostnadsindeks for «Boligblokker», med utgangspunkt i mai 2022, eller senere statistikk som avløser denne.

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

### 8.2.2 Forfall og oppgjør

Hele bidraget forfaller til betaling etter at tiltakene 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 realytelsen er overtatt.

### 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.

## 8.3 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. 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 10.

## **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 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:

Nedre Lunde Utbygging AS  
Postadresse  
E-post: [jes@pbbl.no](mailto:jes@pbbl.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](mailto: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](mailto:postmottak@porsgrunn.kommune.no)

### **16 VEDLEGG**

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

1. Reguleringsplankart for Nedre Lunde
2. Reguleringsbestemmelser for Nedre Lunde
3. Kartskisse Eiendommen
4. Kostnadsoverslag realytelser Nedre Lunde
5. Kartskisse og faseplan realytelser veg
6. Kartskisse turveg GTV1 - GTV4, gruset gangsti
7. Kartskisse og faseplan realytelse VA
8. Kostnadsoverslag og skisse bidrag PK
9. Retningslinjer for bruk av justeringsmodellen ifm utbyggingsavtaler.
10. Avtale om overdragelse av justeringsrett til PK
11. Overslagsberegning av samlet overføring av justeringsbeløp
12. Utomhusplan for Nedre Lunde
13. Kartskisse – overdragelse av arealer
14. Erklæring – allmennhetens rett til ferdsel på Nedre Lunde
15. Erklæring om rett til drift og vedlikehold av kommunaltekniske anlegg



16. Firmaattest for Nedre Lunde Utbygging AS

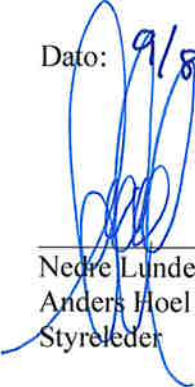
**17 PARTENES UNDERSKRIFTER**

Dato:

Dato: 9/8 - 2022

---

Porsgrunn kommune

---

Nedre Lunde Utbygging AS  
Anders Hoel  
Styreleder

---

Nedre Lunde Utbygging AS  
Morten Borge  
Styremedlem

  
15