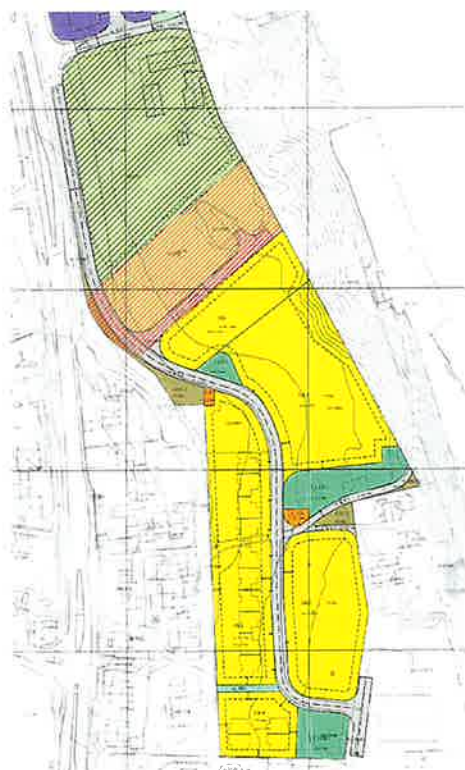


**UTBYGGINGSAVTALE**  
**FOR**  
**Nenseth gård**  
Gnr. 221 bnr. 8 i Skien kommune



SKIEN KOMMUNE

## 1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Skien kommune Org. nr.: 938 759 839

heretter betegnet SK

og

Navn: Nenset utbygging AS Org. nr.: 920750273

Heretter betegnet Utbygger

## 2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begrepene:

Anleggsbidrag: Det vederlag en av partene skal yte til utførende part for opparbeidelse av offentlige infrastrukturiltak angitt i denne avtalen. Anleggsbidraget er summen av realytelse og kontantbidrag.

Realytelse: De tiltak som utbygger etter utbyggingsavtalen skal opparbeide.

Kontantbidrag: Den del av anleggsbidraget som skal betales kontant. Kontantbidrag er et kronebeløp som skal betales til utførende part for at denne skal stå for opparbeiding av infrastruktur.

Utbyggingsavtale: Denne avtalen med vedlegg.

## 3 FORMÅL OG BAKGRUNN

Avtalens formål er å fordele ansvar og kostnader mellom partene for gjennomføring av reguleringsplanen og dermed skape forutsigbarhet for realisering.

Reguleringsplan for Nenseth gård ble vedtatt av bystyret 10.12.2015 i sak 172/15 med planID 2012004, sist revidert 06.03.2024. Det er gitt planbestemmelser og rekkefølgekrav i reguleringsplanen som skal følges opp gjennom denne Utbyggingsavtalen. Se vedlegg 1 plankart dato: 24.09.2014 (sist revidert 06.03.2024) og vedlegg 2 bestemmelser dato: 18.08.2014 (sist revidert 27.02.2024).

Utbyggingsavtalen er basert på forutsigbarhetsvedtaket vedtatt av bystyret 7. mai 2020 i sak 42/20.

## 4 GEOGRAFISK AVGRENSNING

Eiendommene som er omfattet av denne avtalen er tegnet inn på vedlagte kartskisse, jf. vedlegg 3.

## 5 FORHOLD TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Utbygger har ansvar for at rekkefølgekrav i reguleringsplanen ivaretas.

## 6 UTBYGGER SINE PLIKTER ETTER AVTALEN

### 6.1 Anleggsbidrag

Utbygger sitt anleggsbidrag utgjøres av realytelser, jf. 6.3.

### 6.2 Kontantbidrag

Kontantbidrag er ikke aktuelt fra utbygger.

### 6.3 Realytelsen

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide alle tiltak som er nødvendig for gjennomføring av reguleringsplanen.

#### 6.3.1 Følgende offentlige tiltak er omfattet av utbyggingsavtalen

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide tiltakene som listet opp under. Tiltakene er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 3 og 4 og utgjøres av;

- **Offentlig veg:** KV1 inkl. offentlig lys og vendehammer. Se oversiktskart vedlegg 3 og 4 utbyggingsavtalen Nenseth gård.
- **Offentlig VA-anlegg** inkl. avløpspumpestasjon, se vedlegg 4 til utbyggingsavtalen Nenseth gård.

#### 6.3.2 Kvalitet og utførelse av offentlige tiltak

Tiltakene angitt i pkt. 6.3.1 skal opparbeides i samsvar med kommunens normer og retningslinjer for bygging av kommunal infrastruktur (VA-norm, Veinormaler, park mm.). Videre legges krav i reguleringsplanen til grunn for utførelsen.

Inntil overtakelsesforretning for offentlige tiltak har funnet sted har utbygger ansvaret for drift og vedlikehold av tiltakene.

Tiltakene forutsettes gjennomført tidsmessig ihht gjeldende krav i reguleringsplanen.

Tiltakene overføres vederlagsfritt etter opparbeidelse og overtakelsesforretning til Skien kommune i henhold til SK sin til enhver tid gjeldende rutine.

Tiltak som skal overføres til SK fradeles og overføres til SK som egne parseller før overtakelsen finner sted. Utbygger besørger og bekoster dette. For evt offentlig VA-anlegg på privat grunn skal disse ikke fradeles.

### 6.4 Sikkerhetsstillelse

Utbygger har stilt følgende sikkerhet for forpliktelsene etter denne avtalen:

### **KV1 - Andre lag - asfalt**

Utbygger har stilt garanti for andre lag med asfalt, se vedlegg 8.

### **6.5 Grunnerverv**

Utbygger skal forestå nødvendig grunnerverv og avstå vederlagsfritt grunnareal som er nødvendig for opparbeidelse av reguleringsplanen.

## **7 SK SINE PLIKTER ETTER AVTALEN**

### **7.1 kontantbidrag**

SK yter kontantbidrag til utbygger for at utbygger påtar seg ansvaret og risikoen for gjennomføring av følgende tiltak;

SK yter kr 622.500,- som er 100% kontantbidrag for:

- Overvannsledning fra kumgruppe KG3 fram til kumgruppe KG20 (se vedlegg 4).

SK yter kr 1.182.969,- som er 50% kontantbidrag for:

- Overvannsledning fra kumgruppe KG3 via KG2 og ned til KG1 og ut i elva (se vedlegg 4).

Kontantbidrag utgjør til sammen kr 1.805 469 (inkl. mva)

### **7.2 Gjennomføring av kontantbidrag**

SK vil utbetale kontantbidraget etter at tiltakene er gjennomført, overtatt og eierskap overført til SK. Utbetaling skjer mot korrekt oppsatt faktura mottatt fra utbygger. Faktura utstedes med Kr 1.805.469,-

### **7.3 Samarbeid om merverdiavgift**

SK er villig til å inngå justeringsavtale med Utbygger for de tiltak som er omfattet av pkt. 6.3.1 realytelsen.

Det legges til grunn at justeringsavtale inngås innenfor rammene av gjeldende merverdiavgiftsregelverk, og at man følger SK sin til enhver tid gjeldende politiske sak om bruk av justeringsavtaler.

Foreløpig kostnadsestimat for offentlig infrastruktur, utgjør kr 8.923.259,- ekskl. mva (se vedlegg 7).

Endelig omfang av justeringsavtalen og kostnadsoppsett er først kjent etter gjennomføring av tiltaket og godkjent overtakelsesforretning foreligger.

Justeringsavtale for aktuell utbygging følger som vedlegg 5.

## **8 KOORDINERING AV PARTENES ARBEIDER**

Partene forplikter seg til å samarbeide og koordinere fremdrift der arbeid skal utføres parallelt eller det av andre grunner er avhengigheter mellom partenes utførelse.

## **9 ENDREDE FORUTSETNINGER**

Dersom Eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, eller det inntreffer andre vesentlige endringer av forutsetningene for Utbyggingsavtalen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av Utbyggingsavtalen.

## **10 MISLIGHOLD**

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den andre 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 misligholdsbeføyelser, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

## **11 TINGLYSNING**

SK har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen som heftelse på de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen. Utbygger forplikter seg til å medvirke til tinglysning.

For alle ledninger som Skien kommune skal overta til drift og vedlikehold, og som ligger på privat eiendom skal det lages avtaler som tinglyses. Skien kommune ved kommunalteknikk skal stå for tinglysningen.

Følgende tinglysninger må gjennomføres:

- VA ledning privat grunn borettslag Nenset Hage 1
- VA ledning privat grunn frem til kumgruppe 3 til kumgruppe 20.
- VA ledning i privat veg KG3 ned til KG1 og ut i elva (utløp).
- Adkomstrett til pumpestasjon

## **12 TRANSPORT AV AVTALEN**

Utbyggingsavtalen kan transporteres. Transport er betinget av samtykke fra SK. SK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn. En saklig grunn kan være svekkelse av kommunens sikkerhet eller ny bidragsyters betalingsevne.

## **13 AVTALENS VARIGHET**

Utbyggingsavtalen bortfaller når partenes plikter etter avtalen er oppfylt.

#### **14 GYLDIGHET AVTALE BASERT PÅ VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET**

Avtalen er ikke bindende for SK før den er behandlet og godkjent av Skien bystyre, eller annet organ/person som bystyret har delegert myndighet til. Avtalen skal legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager før den signeres av SK (SK sitt ansvar). Avtalen signeres endelig av kommunalsjef i Skien Kommune.

#### **15 TVISTER**

Dersom en tvist i tilknytning til Utbyggingsavtalen ikke blir løst etter forhandlinger, kan Partene forsøke å løse tvisten ved mekling.

Partene kan velge å legge Den Norske Advokatforenings regler for mekling ved advokat til grunn, eventuelt modifisert slik partene ønsker.

Det forutsettes at Partene blir enige om en mekler med den kompetansen Partene mener passer best i forhold til tvisten. Den nærmeste fremgangsmåten for mekling bestemmes av mekleren, i samråd med Partene.

Dersom en tvist ikke blir løst ved forhandlinger eller mekling, kan hver av Partene forlange tvisten avgjort med endelig virkning ved norske domstoler.

Kommunenes hjemting er Telemark tingrett.

#### **16 MEDDELSERER OG KORRESPONDANSE**

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

Nenset utbygging AS

V/ Morten Borge

Postboks 44, 3901 Porsgrunn

e-post: [morten.borge@pbbl.no](mailto:morten.borge@pbbl.no)

Meddeler og påkrav som etter avtalen skal rettes til Skien kommune v/Næring, sendes til:

Skien kommune v/ Næring

v/ Knut Amlie

Adresse: Pb 158

Postnr.: 3701 Skien

E-post: [skien.postmottak@skien.kommune.no](mailto:skien.postmottak@skien.kommune.no)

#### **17 VEDLEGG**

- Vedlegg 1 Reguleringsplankart
- Vedlegg 2 Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3 Oversiktskart utbyggingsavtalen
- Vedlegg 4 Offentlige tiltak som skal overtas av kommunen
- Vedlegg 5 Justeringsavtale

- Vedlegg 6 mal justeringsoppstilling
- Vedlegg 7 Kostnadsoppsett kontantbidrag og grunnlag mva kompensasjon
- Vedlegg 8 Garanti for andre lag asfalt
- Vedlegg 9 Sjekkliste i forhold til offentlige anskaffelser

#### 18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato: 18/9-2024



Geir Harald Vale

Skien kommune, kommunalsjef

Dato: 18/9-2024



Morten Borge

Nenset utbygging AS, utbygger

