

# UTBYGGINGSAVTALE

mellom

## **Evje og Hornnes kommune**

(org.nr. 964 966 109), heretter kalt «**Kommunen**»,

og

## **Odde Sagbruk AS**

(org.nr. 988 010 707), heretter kalt «**Utbygger**».

Ovennevnte parter er i fellesskap kalt «**Partene**».

Partene har i dag inngått følgende avtale om utbygging av boliger med tilhørende og omkringliggende infrastruktur på Sindremoen i Evje og Hornnes kommune:

### **1. Avtalens bakgrunn, formål og stedlig virkeområde**

#### **1.1. Arealplan og formål**

Formålet med avtalen er at Partene er enige om betingelser for utbygging av området som omfattes av avtalen, herunder er enige om nærmere retningslinjer for oppfyllelse av reguleringsplanens bestemmelser og rekkefølgekrav. Videre er Partene enige om på hvilke vilkår Kommunen eventuelt overtar grunn og anlegg/teknisk infrastruktur, herunder hvilke krav som stilles til slik teknisk infrastruktur. Avtalen skal videre regulere hvem som skal besørge og bekoste gjennomføringen av nærmere angitte tiltak etter avtalen. Partene forplikter seg videre til å samarbeide om merverdiavgift.

Det bemerkes innledningsvis at Utbygger allerede har startet utbyggingen av området som er regulert i denne avtalen.

#### **1.2. Stedlig virkeområde**

Detaljreguleringen for Sindremoen, vedtatt av kommunestyret den 07.12.2017 (PS 79/17), trådte i kraft 07.12.2017, nasjonal arealplan-ID 4219\_201502. Planbeskrivelse, plankart og gjeldende reguleringsbestemmelser er vedlagt denne avtalen som vedlegg 1.

Avtalen omfatter areal benevnt følgende i ovennevnte plan:

- B37, B38, B39, B40, B41 og B42
- f\_SPA2
- f\_BLK2
- o\_SKV7
- o\_SGG1 og o\_SGG2

### **1.3. Rekkefølgekrav**

Utbygger plikter å etterleve de reguleringsbestemmelsene som gjelder for detaljreguleringen Sindremoen (plan-ID 201502), i den utstrekning bestemmelsene kommer til anvendelse for de områdene som omfattes av denne avtalen.

Gjeldende rekkefølgekrav er gitt i § 7 i planbestemmelsene. Utbygger er ved inngåelse av utbyggingsavtalen forpliktet til å sørge for at følgende rekkefølgekrav gjennomføres i tråd med planen:

#### *§ 7.2 Rammesøknad*

*a. Før det kan gis tillatelse til tiltak regulert under samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjente tekniske planer.*

*b. Før det kan gis tillatelse til tiltak regulert under bebyggelse og anlegg skal forhold under fellesbestemmelse § 2.1 være tilstrekkelig dokumentert, og utomhusplan(er) skal være godkjent hvis tiltaket forutsetter utomhusplan. Flomvurdering skal også være utført, basert på oppdaterte data.*

#### *§ 7.3 Igangsettingstillatelse*

*d. Før det kan gis tillatelse til 1. nye boenhet i B37-B42 skal følgende være ivaretatt:*

*- godkjent utomhusplan for f\_BLK2*

*- opparbeidet vei o\_SKV6 og SKV7 i henhold til kommunens vegstandard*

*g. Før det kan gis tillatelse til nye boenhet på B4-13 og B37-42 eller privatvei gjennom gnr. 55/39 skal stenges, skal det fremlegges plan for løsning av ny privat adkomstvei, jf. § 2.2 f.*

#### *§ 7.4 Brukstillatelse*

*d. Før det kan gis tillatelse til 1. nye boenhet i B37-B412 skal f\_BLK2, o\_SGG1 og o\_SGG2 og nødvendig teknisk infrastruktur være opparbeidet.*

*e. Før det kan gis tillatelse til nye boenhet på gnr. B4-13 og B37-42 eller privatvei gjennom gnr. 55/39 skal stenges, skal ny privat adkomstvei være opparbeidet, jf. § 2.2 f.*

### **1.4. Andre forhold som er regulert i avtalen**

Dersom Kommunen overtar tekniske anlegg som går over eiendom som ikke skal overtas av Kommunen, skal Utbygger sikre Kommunen nødvendige rettigheter til ettersyn og vedlikehold. Dette innebærer blant annet at Kommunen skal ha uhindret adgang til inspeksjon og reparasjon av de kommunale ledninger som ligger over eiendommene. Utbygger er ansvarlig for å tinglyse en erklæringen som gir Kommunen slike rettigheter på vedkommende eiendom. Erklæringen skal forelegges kommunen til innspill og godkjenning før den tinglyses. Alle kostnader til etablering og tinglysing av rettighetene bekostes av Utbygger.

## **1.5. Kostnadsberegning**

Kommunen og Utbygger er enige om en omforent kostnadsberegning, som skal legges til grunn. Kostnadsberegningen er vedlagt som vedlegg 2.

## **1.6. Kommunens planlagte tiltak for området**

Kommunen har ingen planlagte tiltak for området.

## **2. Kommunens særskilte krav til tiltak**

### **2.1. Krav til opparbeidelse**

Utbygger plikter å besørge og bekoste opparbeidelsen av de tiltak som omfattes av denne utbyggingsavtalen. Opparbeidelsen skal skje i samsvar med de særskilte krav som fremgår av avtalen, samt de tekniske krav og normer som følger av punkt 2. Disse kravene kommer i tillegg til øvrige krav til tiltak i avtalen.

Aktuelle tekniske kart/VA-ledninger følger vedlagt som vedlegg 3.

### **2.2. Vei, gang- og sykkelsti, vann- og avløpsanlegg**

Utbygger skal prosjektere, utføre og overlevere vei, gang- og sykkelsti, og vann- og avløpsanlegg i henhold til:

- Vannstandard
- Veinormal
- Standard abonnementsvilkår
- Generelle kontraktbetingelser

## **3. Utbyggers forpliktelser**

### **3.1. Utbyggers planleggings- og gjennomføringsansvar**

Tiltak etter denne utbyggingsavtalen skal finansieres, planlegges og prosjekteres av Utbygger. Opparbeidelse skal skje i henhold til gjeldende arealplaner på avtaletidspunktet og eventuelt andre offentligrettslige krav i eller fastsatt i medhold av lov og sentrale og lokale forskrifter som gjelder på det tidspunktet rammetillatelse gis for tiltaket.

Dersom Kommunen ønsker tiltaket opparbeidet med nye krav etter at utbyggingsavtalen er inngått, og som ikke kan pålegges Utbygger med hjemmel i lov og forskrift, skal Kommunen selv bekoste merkostnaden for opparbeidelse av dette kravet, med mindre annet avtales senere.

### **3.2. Framdriftsplan**

Partene er enige om en tentativ framdriftsplan for gjennomføring av tiltaket. Etter planen skal tiltakene etter denne avtalen være ferdigstilt i oktober 2026.

Utbygger skal orientere kommunen dersom det blir endringer i framdriftsplanen, og varsle hvilke konsekvenser dette får for gjennomføringen av tiltaket.

Kommunen skal varsle utbygger om forhold som har betydning for framdriftsplanen.

Partene er enige om at det ikke skal gjennomføres trinnvis overtakelse.

### **Frist for ferdigstillelse**

Det er avtalt følgende frist for ferdigstillelse: 15.oktober 2026

### **3.3. Gjennomføring av tiltaket**

Utbygger er ansvarlig for innhenting av offentlige tillatelser som er nødvendige for opparbeidelsen av tiltaket. Det er avtalt at prosjekterte tegninger/tekniske beskrivelser av tiltaket skal forelegges og godkjennes av Kommunen ved avdeling for Drift og Forvaltning før tiltaket utføres.

Utbygger skal innkalle kommunen, ved avdeling Drift og Forvaltning, til samtlige byggherremøter som gjelder tiltaket. Kommunen har rett, men ingen plikt til å delta.

Kommunen har på forespørsel rett til innsyn i de prosjektdokumenter som angir utførelse av tiltaket.

Kommunen har rett til adgang til anleggsområdet for tiltaket for befaring og kontroll. Adgang til anleggsområdet skal avtales med Utbygger. Er Utbyggers utførelse i strid med utbyggingsavtalen, kan Utbygger likevel ikke påberope seg at den er utført under kommunens kontroll, med mindre kommunen skriftlig har godkjent avviket.

Utbygger plikter å koordinere prosjektering og utføring med både offentlige og private kabel- og ledningseiere. Utbygger plikter å innhente nødvendige tillatelser, herunder ta initiativ til vedtak etter veglova § 32.

### **3.4. Overskjøting av areal**

Areal som i reguleringsplanen er avsatt til offentlig formål, skal overskjøtes vederlagsfritt til kommunen.

Overskjøting skal skje senest ved overtakelse av tiltaket.

Arealene skal overskjøtes fri for heftelser eller servitutter som kan hindre formålet.

Areal som i reguleringsplanen er avsatt til fellesareal, herunder parkeringsplass (f\_SPA2) og lekeplass (f\_BLK2), skal ikke overskjøtes til kommunen. Disse arealene skal forvaltes og skjøttes av en velforening for boligområdet.

Utbygger skal besørge og bekoste nødvendig fradeling, oppmåling og eventuell sammenføring av arealene som skal overskjøtes.

### **3.5. Merverdiavgift på kostnader til tiltak**

Partene samarbeider om å oppnå fradragsrett og merverdiavgiftskompensasjon for kostnader knyttet til tiltaket. Se vedlegg om justeringsrett i vedlegg 5 og 6.

### **3.6. Innmåling og dokumentasjon for overholdelse av normer**

Utbygger skal besørge innmåling av og dokumentasjon iht. kommunaltekniske normer for vann og avløpsledninger, kabler, lysmaster, kabelskap/trafo, sikringsskjermer, veier, fortau, gang- og sykkelveier og konstruksjoner ifm. veier, grøntanlegg mm.

Kommunen har rett til å bestille uavhengig faglig kontroll iht. prosedyrer nedfelt i plan- og bygningsloven, normer og temaplaner. Kostnader knyttet til dette bæres av Utbygger.

## **4. Kommunens plikt til opparbeidelse og/eller å yte kontantbidrag**

Kommunen skal ikke prosjektere, opparbeide eller yte kontantbidrag til tiltak etter denne avtalen.

## **5. Overtakelse av tiltak**

### **5.1. Tiltak som skal overføres til Kommunen**

Kommunen skal overta følgende tiltak, som er en del av utbyggingsområdet:

- o\_SKV7
- o\_SGG1 og o\_SGG2
- VA-anlegg, slik det fremgår av vedlegg 3

### **5.2. Premisser for overtakelse**

Tiltakene nevnt i denne avtalen overdras vederlagsfritt til Kommunen og tinglyses fritt for sjenerende heftelser, herunder pengeheftelser. Utbygger skal besørge og bekoste alle arbeider i forbindelse med overdragelsen. Utbygger forplikter seg også til å tinglyse rett

for Kommunen til drift og vedlikehold av anlegg og innretninger på tredjemanns eiendom.

Kommunen overtar ikke ansvar og forpliktelser Utbygger har eller måtte få overfor tredjemann. Utbygger skal, hvis aktuelt, fremlegge erklæring fra tredjemann om at slike forhold er oppgjort før overtakelse finner sted.

Bestemmelsene i dette punktet skal gjelde for overtakelse av alle tiltak etter avtalen.

### **5.3. Forberedelse til overtakelsesforretning**

#### **5.3.1. Kontroll og testing av teknisk anlegg**

Utbygger skal gjennomføre kontroll og testing av tekniske anlegg før ferdigbefaringen.

Kommunen skal varsles om kontroll og testing i rimelig tid og har rett til å være til stede.

#### **5.3.2. Ferdigbefaring**

Utbygger skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av tiltak før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra Kommunen og Utbygger deltar. Utbygger skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

#### **5.3.3. Innkalling til overtakelsesforretning**

Utbygger skal innen rimelig tid før det enkelte tiltaket er ferdig, skriftlig innkalle kommunen til overtakelsesforretning. Innkallingen skal opplyse om:

- a. hvilke tiltak overtakelsesforretningen gjelder;
- b. eventuelle gjenstående arbeider;
- c. om ferdigbefaring er gjennomført, eventuelt tidspunktet for ferdigbefaring; og
- d. om grunnen er fradelt, eventuelt framdriften for gjennomføringen av fradelingen.

#### **5.3.4. Levering av FDV-dokumentasjon**

Utbygger skal levere forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV-dokumentasjon) til Kommunen. Er ikke annet avtalt, skal dokumentasjonen overleveres både i elektronisk format og i papirformat, senest tre uker før overtakelsesforretningen.

Dokumentasjonen skal inneholde:

- a. alle kontroll-, prøve- og testrapporter som er utarbeidet;
- b. spesifikasjoner av ferdig opparbeidede tiltak;
- c. tegninger og datamodeller av ferdig opparbeidede tiltak; og
- d. bruker-, drift- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg som grunnlag for rutiner for drift og vedlikehold;

Er ikke annet avtalt, skal nødvendig opplæring være gjennomført før overtakelse.

### **5.3.5. Overtakelsesforretning**

#### **5.3.5.1. Generelt om overtakelsesforretning**

Utbygger og Kommunen plikter å møte ved overtakelsesforretningen.

Overtakelse skjer ved overtakelsesforretning for det enkelte tiltak, med mindre det er avtalt samlet overtakelse av samtlige tiltak.

Ved overtakelsesforretningen skal Utbygger framlegge en oversikt over eventuelle mangler ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke mangler som er utbedret.

Ved overtakelsesforretningen skal grunnen være fradelt, med mindre annet er avtalt.

#### **5.3.5.2. Protokoll fra overtakelsesforretning**

Kommunen skal føre protokoll fra overtakelsesforretningen. Protokollen skal minst angi følgende:

- a. alle som er til stede;
- b. mangler som måtte påvises, og om partene er uenige om disse;
- c. frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbefaring;
- d. om tiltaket/tiltakene overtas eller nektes overtatt; og
- e. Kommunens begrunnelse for å nekte overtakelse og Utbyggers begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette.

Protokollen undertegnes av de partene som har vært til stede. Utbygger og Kommunen skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokollen.

#### **5.3.6. Kommunens rett til å nekte overtakelse**

Tiltakene skal være ferdigstilt i henhold til denne avtalen for at overtakelse skal finne sted. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og dersom manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av tiltaket/tiltakene.

Kommunen kan i tillegg nekte å overta tiltaket/tiltakene hvis det foreligger mangler ved dokumentasjonen som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen.

Kommunen kan likevel ikke nekte å overta tiltaket/tiltakene hvis mangelen gjelder FDV-dokumentasjon som har liten betydning for forvaltning, drift og vedlikehold, og dokumentasjonen heller ikke er nødvendig for at kommunen skal kunne vurdere om utbyggingsavtalens krav er oppfylt.

Utbygger plikter å utbedre påviste mangler uten ugrunnet opphold. Dersom påviste mangler ikke er utført innen en måned etter at overtakelsesforretningen er avholdt, vil kommunen kreve bankgarantien/sikkerhetsstillelsen utbetalt.

### **5.4. Virkning av overtakelse**

Ved overtakelse inntreer følgende virkninger:

- a) Eiendomsretten til og driftsansvaret for tiltakene går over fra Utbygger til Kommunen.
- b) Kommunen får rett til å ta tiltakene i bruk.
- c) Risikoen for tiltakene går over fra Utbygger til Kommunen, herunder eventuelt forsikringsansvar.

### **5.5. Drift og vedlikehold**

Utbygger er ansvarlig for, og skal bekoste, drift og vedlikehold av anlegget inntil overtakelse har funnet sted.

### **5.6. Ettårsbefaring**

Utbygger er ansvarlig for å kalle inn Partene til ettårsbefaring.

## **6. Grunnerverv og ekspropriasjon**

### **6.1. Grunnerverv**

Utbygger er ansvarlig for å erverve grunn og/eller rettigheter over grunnareal, herunder både fra Kommunen og fra eventuelle tredjepersoner, som er nødvendig for å opparbeide tiltak etter denne avtalen.

Dersom Utbygger erverver grunn fra Kommunen, skal Utbygger betale for arealet i tråd med Kommunens satser for tomteerverv.

Utbygger er ansvarlig for alle kostnader knyttet til grunnerverv, herunder både kjøp av grunn og administrasjonskostnader og andre kostnader i tilknytning til ervervet.

### **6.2. Ekspropriasjon**

Dersom frivillig erverv ikke oppnås, skal Kommunen vurdere å fremme sak om ekspropriasjon.

Partene har avtalt at kostnader ved en eventuell ekspropriasjon bæres av Utbygger.

## **7. Refusjon etter plan- og bygningsloven**

Ved opparbeidelse av refusjonspliktige tiltak, hvor kostnadene for tiltaket er regulert i avtalen, skal det ikke skje etteroppgjør mellom partene ved refusjon etter plan- og bygningslovens regler.

Utbyggingsavtalen innebærer ingen begrensninger i partenes rett til å fremsette refusjonskrav mot tredjeparter etter plan- og bygningsloven kapittel 18.

Kommunen kan engasjere Utbygger til å forberede, sende inn og følge opp eventuelle refusjonskrav på vegne av Kommunen som refusjonskreditor.

Kostnadsdekning som oppnås ved refusjon reduserer partenes anleggsbidrag tilsvarende.

## **8. Tinglysing**

Kommunen har rett til å tinglyse denne avtalen, eller enkelte bestemmelser av avtalen, som heftelse på de eiendommer som omfattes av utbyggingsavtalen. Etter skriftlig krav fra Kommunen, forplikter Utbygger seg til å medvirke til tinglysning.

Partene har avtalt følgende fordeling av arbeider og kostnader ved en eventuell tinglysning:

- Utbygger skal bære alle kostnader ved en eventuell tinglysning knyttet til denne avtalen.

Kommunen samtykker i at heftelsen om nødvendig viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på eiendommene. Kommunen 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 for. Kommunen er bare forpliktet til å vike prioritet for byggelån/konvertert byggelån som er tilknyttet utbygging av den eiendom det kreves prioritetsfravikelse for.

Etter skriftlig krav fra utbygger plikter Kommunen innen 10 virkedager å samtykke til sletting av utbyggingsavtalen på eiendommer/eierseksjoner som Kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse til, slik at Utbygger kan selge/overdra eiendommen/eierseksjonen til kjøper uten påhefte av utbyggingsavtalen.

Etter skriftlig krav fra Utbygger forplikter Kommunen seg til innen 90 dager å foreta endelig sletting av heftelsen på eiendommen(e) fra grunnboken når utbyggingsavtalen er oppfylt fra utbyggers side, eller når utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt.

## **9. Kommunens offentlige myndighet**

Denne avtalen er ikke bindende for Kommunen ved utøvelse av offentlige myndighet, herunder ved behandlingen av framtidige plan- og byggesaker.

## **10. Reforhandling ved endrede forutsetninger**

Dersom det inntreer vesentlige endringer av forutsetningene for utbyggingsavtalen, gis hver av Partene rett til å kreve reforhandling av utbyggingsavtalen.

### **11. Transport av avtalen**

Transport er betinget av Kommunens forutgående skriftlige samtykke. Kommunen kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

### **12. Tvisteløsning og verneting**

Twister mellom Partene om kontraktsforholdet bør søkes løst i minnelighet.

Før en tvist bringes inn til domstol, kan hver av Partene kreve at det avholdes et forhandlingsmøte hvor representanter fra Kommunen og Utbygger deltar.

Enhver tvist mellom Partene om denne avtalen avgjøres ved ordinær rettergang.

Er ikke annet avtalt, skal eiendommens rettskrets være verneting for alle søksmål som måtte springe ut av denne avtalen.

### **13. Avtalens varighet**

Avtalen bortfaller når Partenes plikter etter utbyggingsavtalen er oppfylt, eller når den aktuelle reguleringsplanen, jf. punkt 1.1, ikke lenger har rettsvirkning.

### **14. Vedtak av kompetent myndighet**

Avtalen er ikke bindende for kommunen før den er signert av kommunedirektøren, som kommunestyret har delegert myndighet til.

### **15. 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, skal reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at parten oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet.

### **16. Særlige bestemmelser**

Det er ikke avtalt særlige bestemmelser eller begrensninger ut over det som fremgår av avtalen.

Partene legger til grunn at anskaffelsesregelverket ikke kommer til anvendelse for opparbeidelsen av tiltaket.

## 17. Vedlegg

Følgende dokumenter inngår som en del av kontrakten:

1. Arealplan med bestemmelser
2. Kostnadsberegning
3. Teknisk plan
4. Mal avtale om overføring av justeringsrett/justeringsplikt
5. Mal justeringsoppstilling

## 18. Signering

[Sted], [dato]

For Evje og Hornnes kommune

For Odde Sagbruk AS

---

Frantz A Nilsen  
Kommunedirektør

---

Ronny Madsen  
Daglig leder