

UTBYGGINGSAVTALE

Denne utbyggingsavtalen er inngått mellom

- (1) Vennesla kommune, org.nr. 936 846 777 (**kommunen**); og
- (2) N01 Real Estate AS, org.nr. 914 114 942 (**utbygger**);

i fellesskap benevnt som Partene og enkeltvis som en Part.

1. BAKGRUNN OG AVGRENSNING

1.1 Bakgrunn og formål

Utbyggingsavtalen gjelder gjennomføring av infrastrukturiltak i henhold til rekkefølgebestemmelsene i "Områderegulering for gnr/bnr 26/26 m.fl. - N01 Stølen datalagringspark" godkjent i kommunestyret 16.06.2016 (**Områdereguleringsplanen**). Bestemmelsene er sist behandlet i kommunestyret 22.01.2025, uten endring ifht det som gjelder aktuelle infrastrukturiltak.

Rekkefølgebestemmelsene i områdereguleringsplanen fastsetter at fra og med område Sone B13 skal offentlig VA-anlegg være opparbeidet og tilknyttet før brukstillatelse kan gis for hvert enkelt bygg.

For å oppfylle rekkefølgebestemmelsene i områdereguleringsplanen, må det etableres en ny rørtrasé for vannforsyning fra Smååsane til Støleheia, om lag 3,5 km lang, med tilhørende trykkøkere, pumpestasjon og høydebasseng.

Denne avtalen regulerer partenes rettigheter og forpliktelser i forbindelse med prosjektering, finansiering og opparbeidelse av vann- og avløpsanlegg fra Smååsane til Støleheia.

1.2 Avtalens omfang

Avtalen omfatter de arbeider som er nærmere beskrevet i **Vedlegg 1**, og som beskriver anleggets tekniske spesifikasjoner, herunder dimensjoner på ledninger, kapasitet på trykkøkere og pumpestasjon, samt krav til vannkvalitet og leveringsikkerhet.

Avtalen erstatter fra den er vedtatt av kommunestyret og signert av begge parter, (i) utbyggingsavtalen mellom partene vedtatt av kommunestyret 15.12.16 for det som gjelder VA, og som regulerer de øvrige rekkefølgebestemmelsene i områdereguleringsplanen, samt (ii) partenes intensjonsavtale datert 04.07.2025.

2. GJENNOMFØRINGSMODELL

Kommunen opptre som byggherre og skal utøve de rettigheter og forpliktelser som tilligger byggherrerollen. Kommunen skal inngå kontrakter med entreprenører og leverandører for gjennomføring av utbyggingen av infrastrukturen som beskrevet i punkt 1.2. Partene er enige om at prosjektet skal gjennomføres som utførelsesentreprise, NS 8406 med tiltransporterte delentrepriser om ikke annet avtales mellom partene.

Kommunen har engasjert Dagfin Skaar AS som prosjekt- og prosjekteringsleder, og Norconsult Norge AS som rådgiver innen VA, veg og elektro.

Utbygger skal ha rett til å delta i byggherremøter og prosjekteringsmøter, og skal holdes løpende orientert om prosjektets fremdrift og status. Utbygger skal gis anledning til å uttale seg om alle forhold som har betydning for kvalitet, gjennomføring, fremdrift og kostnader i prosjektet. Utbygger skal også gis anledning til å uttale seg om eventuelle endringsarbeider før disse gjennomføres. Av hensyn til fremdrift i prosjektet må utbygger delta på oppsatte møter for å holde seg orientert, og uttale seg innen korte frister.

Utbygger skal godkjenne prosjekteringsgrunnlaget.

Utbygger skal alene kunne ta beslutninger vedrørende bruk av opsjoner, hvis utbygger skal betale kostnadene opsjonen utløser. Det samme gjelder for kommunen hvis kommunen skal betale kostnadene.

Utbygger skal godkjenne anbudsgrunnlaget.

Utbygger kan beslutte at prosessen skal stoppe og konkurransen avlyses når tilbudene blir kjent, hvis vilkårene for å avlyse konkurransen, etter reglene om offentlige anskaffelser, er oppfylt.

Kommunen skal gjennomføre alle anskaffelser i samsvar med lov om offentlige anskaffelser med tilhørende forskrifter.

Utbygger skal yte anleggsbidrag som nærmere angitt under punkt 5.1.

3. KOMMUNEN ER BYGGHERRE

Kommunen skal være byggherre og ha byggherreansvaret overfor entreprenører.

Det er kommunen som er ansvarlig for å sørge for gjennomføring av prosjektet, herunder;

- sørge for å ferdigstille nødvendig prosjektering,
- foreslå prosjektorganisering og entrepriseinndeling,
- utarbeide tilbuds/anbudsgrunnlag i samsvar med regelverket for offentlige anskaffelser for aktuelle kontrakter i samsvar med den avtalte prosjektorganisering,
- inngå avtaler i tråd med regelverket for offentlige anskaffelser,
- sørge for at byggherrens plikter i forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- og anleggsplasser ivaretas og nedfelles i skriftlige avtaler og med nødvendige fullmakter,
- ansvarlig for all nødvendig kontakt med offentlige myndigheter, herunder forestå alle nødvendige søknader og at alle nødvendige offentlige tillatelser for gjennomføringen av prosjektet er innhentet,
- sørge for administrativ oppfølging av samtlige aktører under gjennomføring av arbeidene,
- utarbeide fremdriftsplaner og styre den fremdriftsmessige koordinering av entreprenører og leverandører på byggeplassen,
- sammenkalle og lede prosjekterings- og byggherremøter,
- kontrollere arbeidets utførelse med hensyn til avtalte kvaliteter og spesifikasjoner, og gjennomføre befaringer og overtakelsesforretning,
- følge opp reklamasjoner

Anlegget skal oppfylle rekkefølgebestemmelsene i områdereguleringsplanen og være dimensjonert for å dekke utbyggers planlagte vannforbruk og brannvannbehov som angitt i **Vedlegg 1**.

4. GRUNNERVERV

Kommunen har ansvar for grunnerverv og skal om nødvendig gjennomføre ekspropriasjon. Kommunen skal forhandle med grunneiere for å sikre nødvendige rettigheter, og skal betale erstatning i samsvar med gjeldende regelverk.

For høydebasseng, trykkøkere og pumpestasjon skal kommunen erverve nødvendig grunn. For traséen skal det inngås avtale om bruksrett og vedlikehold, eventuelt erverves grunn. Utbygger skal ha rett til å delta i forhandlinger med grunneiere, og har etter forespørsel rett til innsyn i korrespondanse med grunneierne.

Alle kostnader til grunnerverv, herunder kjøpesum, erstatninger og ekspropriasjonskostnader, skal dekkes av utbygger.

5. ØKONOMI OG FREMDRIFT

5.1 Økonomiske betingelser

Utbygger skal yte anleggsbidrag tilsvarende kommunens utgifter til gjennomføring av denne avtalen. For kostnader til det tekniske anlegget, se kostnadskalkyle i **Vedlegg 1**.

Utbygger har vurdert avtalen i forhold til lovens krav om forholdsmessighet, og anser kravet for å være oppfylt per tidspunkt for inngåelsen av denne utbyggingsavtalen (herunder i lys av bidragets størrelse som angitt i avsnittet over).

Endelig kostnad for anlegget fastsettes etter at anbud har kommet inn og entreprisekontrakt er inngått, og prosjektet gjennomført.

Utbygger skal yte anleggsbidrag som tilsvarer kommunens utgifter til gjennomføring av denne avtalen. Dette skal gjøre kommunen i stand til å oppfylle de formelle betalingsforpliktelser overfor entreprenører, leverandører og andre.

Kommunen sørger for at entreprenørens faktura raskt blir gjort kjent for Utbygger, og senest samtidig med at den sendes til byggeleder for godkjenning. Utbygger skal alltid ha minst 10 dager for kontroll av krav på utbetaling av anleggsbidrag, før frist for overføring til kommunens konto.

Utbygger overfører midler til kommunens bankkontonummer: 2801.43.80029.

Utbygger betaler uoppfordret beløpene til kommunen. Beløpene skal være på kommunens bankkonto minst 6 dager før fakturaene forfaller.

Kommunen betaler faktura fra utførende entreprenør innen forfallsdato.

Eventuelt tilleggsarbeid skal samles opp og fakturaene for dette skal sendes maks 1 gang pr mnd.

Kommunen skal bokføre utgiftene i kommunens regnskap i samsvar med gjeldende regelverk.

Til dekning av kommunens utgifter med administrering av fakturabehandling, deltakelse i prosjektet, mv betaler utbygger kr 7000,- pr møte pr deltaker fra kommunen, og kr 1400,- pr faktura som kommunen behandler og betaler.

I den grad kommunen har rett til fradrag for inngående merverdiavgift, skal anleggsbidraget beregnes av kommunens kostnader eksklusive merverdiavgift.

Avtalen innebærer ingen begrensninger i partenes rett til å fremsette refusjonskrav mot tredjeparter etter plan- og bygningsloven. Kommunen skal kreve inn refusjon dersom det er lovmessig adgang til det. Utbygger skal ha rett til refusjon fra kommunen tilsvarende den andel som kan henføres til slike andre aktører.

5.2 Fremdrift og ferdigstillelse

Anlegget skal planlegges ferdigstilt innen desember 2027.

Partene er enige om følgende milepæler:

- | | |
|--|--------------------------------|
| • Politisk behandling: | Innen utløpet av mars 2026 |
| • Detaljprosjektering og anskaffelsesprosess | Innen utløpet av Q2 2026 |
| • Oppstart anlegg: | Innen utløpet av august 2026 |
| • Ferdigstillelse: | Innen utløpet av desember 2027 |

Kommunen har ikke ansvar for forsinkelser eller konsekvenser av at prosjektet ikke er ferdigstilt i henhold til denne tentative fremdriftsplanen.

6. EIERSKAP OG DRIFT

Kommunen er eier av VA-anlegget fra oppstart av anleggsarbeidene, og har ansvar for drift og vedlikehold etter ferdigstillelse.

Kommunen skal sikre at det tegnes byggherre- og entrepriseforsikring som dekker anlegget under hele byggefasen. Utbygger har ikke eierrisiko eller forsikringsansvar for anlegget under bygging eller drift.

Utbygger har ubetinget rett til tilkobling av sine eiendommer innenfor områdereguleringsplanen til VA-anlegget i tråd med alminnelige regler i kommunen. Tilkobling skal skje uten andre avgifter enn kommunens ordinære gebyrer for tilknytning og forbruk i henhold til gjeldende gebyrregulativ. Anlegget prosjekteres og bygges i tråd med det som er angitt som behov fra utbygger.

7. GARANTI

Utbygger stiller påkravsgaranti fra bank, forsikringsselskap eller annen finansinstitusjon for oppfyllelse av alle sine forpliktelser etter denne avtalen, innen to uker etter at avtalen er endelig godkjent av kommunestyret, og signert av partene. Hvis slik bankgaranti ikke er avgitt stopper alt arbeidet med prosjektet fra kommunen side, inntil garanti er avgitt.

8. VARIGHET, OVERDRAGELSE OG TVISTELØSNING

Avtalen trer i kraft ved kommunestyrets godkjenning og partenes signatur, og opphører når anlegget er overtatt og sluttoppgjør er gjennomført.

Overdragelse av denne avtalen til tredjepart er betinget av kommunens forutgående skriftlige samtykke, som ikke kan nektes uten saklig grunn. Saklig grunn foreligger dersom overtaker ikke har tilstrekkelig økonomisk evne til å oppfylle avtalens forpliktelser. Kommunen skal svare på anmodning om samtykke innen tjue (20) virkedager. Overdragelse til selskap i samme konsern som utbygger krever ikke kommunens samtykke, men kommunen skal varsles skriftlig om slik overdragelse.

Twister som oppstår i tilknytning til Avtalen skal avgjøres i samsvar med tvisteloven, med Agder tingrett som avtalt verneting.

9. MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser i tilknytning til denne avtalen skal sendes til:

Kommunen:

Alexander Etsy Jensen

Alexander.etsy.jensen@vennesla.kommune.no

Utbygger:

Torbjørn Moe

torbjorn.moe@bulk.no

10. VEDLEGG

Vedlegg 1: Beskrivelse av prosjektet med tekniske spesifikasjoner og kostnadskalkyle

Denne avtalen er utstedt i 2 eksemplarer, hvorav hver part beholder ett eksemplar.

For N01 Real Estate AS

For Vennesla kommune

Signatur:

Signatur:

Navn: Torbjørn Moe

Navn: Nils Olav Larsen

Tittel: CBDO

Tittel: Ordfører

Sted, dato: [=], [=]

Sted, dato: [=], [=]