

UTBYGGINGSAVTALE

for offentlig VA på Vikersund næringspark

Tveføtrud Eiendom AS gnr 84 bnr 5

1 Generelt

Det er inngått avtale om utbygging av offentlig VA-ledninger på Vikersund Næringspark i Modum kommune. Avtalen bygger på reguleringsplan for Vikersund Næringspark, vedtatt av kommunestyret den 05.02.2024.

For VA-anlegg fra Vikersund sentrum og opp til Vikersund næringspark vises det til egen avtale om anleggsbidrag datert 22.10.2025.

Parter:

Eiendom	Hjemmelshaver	Utbygger
Gnr. 84 bnr. 5	Tveføtrud Eiendom, org.nr 914 326 737	Tveføtrud Eiendom, org.nr 914 326 737
Gnr. 83 bnr. 1	Trond Thorseth	

og

Modum kommune, org. nr. 970 491 589, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 17.

1.1 Hjemmel for bruk av utbyggingsavtale:

I henhold til kommuneplanbestemmelsene § 2-3, kan kommunen kreve utbyggingsavtale ihht. pbl § 17-1 før søknad om byggetillatelse kan fremmes.

Bestemmelsen gir kommunen hjemmel til å pålegge utbygger å gjennomføre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak. Kommunens krav til utbygger skal stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag, jf. pbl § 17-3 tredje ledd. Hovedprinsippet er at utbygger skal bekoste all nødvendig teknisk og grønn infrastruktur innenfor planområdet.

1.2 Varsel om forhandlinger om utbyggingsavtale

Det ble den 19.03.2026 avholdt oppstartsmøte for utbyggingsavtale av Vikersund Næringspark gnr 84 bnr 5.

Varsel om forhandling av utbyggingsavtale blir annonsert i Bygdeposten 21.03.2026

1.3 Formål

Denne utbyggingsavtale har til formål å regulere rettigheter og forpliktelser mellom Vikersund Næringspark v/Tveføtrud Eiendom AS som eier/utbygger av næringsområde og Modum kommune som fremtidig eier av vann- og avløpsnett på næringsområdet. Utbygger skal bygge ut VA-infrastruktur som skal overdras vederlagsfritt til Modum kommune når det er ferdigstilt.

2 UTBYGGERS ANSVAR

Omfanget av utbyggingen

Utbygger prosjekterer, bekoster og bygger anlegg i henhold til avtalen og kommunens VA-norm. Før utbygging skal utbygger ha avklart tekniske løsninger med kommunalteknisk avdeling i Modum kommune.

Før arbeidet påbegynnes skal det fremmes egen byggesak for de tekniske anleggene. VA-plan med tegninger som er godkjent av kommunalteknisk avdeling skal ligge ved i byggesaken.

2.1 Utarbeidelse av VA-plan

Utbygger skal sette seg inn i kommunens VA-norm, og er ansvarlig for utarbeidelse av plan for vann og avløp (VA-plan).

Planen skal ha følgende minstekrav:

- Alle tegninger og beskrivelse skal utarbeides i anerkjente dataprogram av kompetent person. Planleggingen utføres i henhold til kommunens VA-norm med tilhørende VA/Miljøblader.
- Plantegning i M = 1:500 eller 1:1000 der hovedledninger for vann, spillvann og overvann med tilhørende kummer, sluk og avgreningsledninger er inntegnet.
- Detaljtegninger av kummer, sluk og snitt grøft som tydelig viser prosjektert løsning.
- Tegningen skal oversendes kommunen både i PDF og i SOSI-format.
- Lengdeprofil som viser alle rørenes plassering og høyde i grøfta. Både eksisterende og ferdig heiset terreng skal være vist på tegningen.
- For å ha mulighet for reparasjoner skal kabelgrøfter legges med god avstand fra VA-grøftene, minimum 2 meter horisontal avstand fra VA-rør til kabel/kabelrør. VA-grøfter og kabelgrøfter skal i all vesentlighet legges på hver side av veiene.
- Vann- og avløpsledninger inne på området, som kommunen skal overta, skal ligge på fellesareal, ikke på de enkelte næringstomtene.
- Drenering av overflatevann skal gjøres i grunnen på egen tomt.
- Tilbudsbeskrivelse hvis det skal innhentes tilbud på arbeidene, eller arbeidsbeskrivelse hvis det skal utføres med egne mannskaper. Det kreves at utførende rørlegger i grøfta har ADK-bevis. Dette er et absolutt krav og skal tas med som uthevet punkt i beskrivelsen. Der skal det også framgå tydelig at arbeidene skal utføres i henhold til Modum kommunes VA-norm med tilhørende VA/Miljøblader og at det er entreprenørens ansvar å ha nødvendig kunnskap om normen og bruken av den.
- Kommunalteknikk skal kontaktes tidlig i prosessen for å påvise hvor det skal sette inn kummer for påkobling av eiendommer.
- Kommunalteknikk skal skriftlig ha godkjent alle tegningene og beskrivelsen før arbeid igangsettes.

Kravene til arbeidsutførelsen er gitt i kommunens VA- norm, som er tilgjengelig på www.va-norm.no. Det er også utarbeidet et eget dokument for *Krav til dokumentasjon av VA-anlegg for utbyggingsavtaler*.

Det er en forutsetning at alle lover og forskrifter som gjelder for slike arbeider blir fulgt. Utbygger har ansvaret for at det utarbeides og tinglyses de avtaler / erklæringer som er nødvendige for å legge og ha liggende felles ledninger over annen manns grunn. Avtalene skal inneholde bestemmelse om tilgang til ledninger for vedlikehold samt kostnadsfordeling og ansvar for ledningene.

Kommunen vil kreve inn tilknytnings- og årsavgifter for vann og avløp i samsvar med de til enhver tid gjeldende satser fra den enkelte tomtekyøper/husbygger.

3 Anleggsbidrag til vann- og avløpsnett

Vedtak fra hovedutvalg teknisk og miljø sak 42/25:

I forbindelse med utbygging av vann og avløp til Vikersund næringspark, fastsettes et anleggsbidrag på kr 4 millioner. Der kr 500 000 innbetales når anlegget er klart, og det resterende betales etter hvert som utbygger selger areal/bygger ut området.

Modum kommune er ansvarlig for bygging av vann- og avløpsnett fram til Vikersund Næringspark. Kommunen planlegger oppstart høst 2026.

Utbygger skal betale til kommunen et anleggsbidrag på kr. 4 millioner, i henhold til inngåtte avtale om anleggsbidrag.

Ved ferdigstilling av VA-anlegget faktureres kr 500 0000, med 30 dagers betalingsfrist. De resterende kr 3 500 000 fordeles på næringsarealet etter hvert som området byggesøkes, med prosentvis andel av næringsområdet. Når siste tomt blir byggesøkt faktureres det for denne pluss eventuelle fellesareal/restareal.

Som sikkerhet for kommunens krav på anleggsbidrag iht. dette punkt 3, skal det i god tid før ferdigstilling av prosjektet utstedes et pantedokument pålydende kr. XXXXX til fordel for kommunen. Pantet skal tinglyses som hefte på gnr 84 bnr 5, og slettes fra den enkelte fradelte og byggesøkte enhet, etter hvert som anleggsbidrag betales inn. Kommunen plikter i den forbindelse til å bidra med nødvendig samtykke/signatur, slik at slettingen av pantobligasjonen kan skje uten unødvendig opphold.

4 Overtagelse av kommunalteknisk anlegg

4.1 Ferdigbefaring og sluttdokumentasjon

Utbygger skal kalle inn til ferdigbefaring med Modum kommune i god tid før overtagelse. Sluttdokumentasjon iht. «*Krav til sluttdokumentasjon*» i kommunens VA-norm skal være sendt inn senest 14 dager før ferdigbefaring. Kommunen skal ha tinglyst rettighet til ledningsanlegget der det ikke ligger på kommunal grunn.

4.2 Anlegg som overtas

Når utførelsen er godkjent av Modum kommune og alle formelle plikter som nødvendige avtaler, sluttdokumentasjon og tinglysinger er i orden, overtas Modum kommune følgende:

- Hovedledningsnett for vann- og avløp med tilhørende kummer som vist i vedlagte tegninger.

4.2.1 Overtakelsesforretning

Overtagelse skjer ved at utbygger kaller inn til overtakelsesforretning.

Ved overtakelsesforretning skal alle krav til utbedringer og til eventuelle nødvendige avtaler og grunnnerverv som måtte bli stilt av kommunen etter ferdigbefaring være oppfylt.

5 Utbyggers økonomiske ansvar

Utgifter til følgende tiltak i forbindelse med utbyggingen dekkes av utbygger:

- Utgifter til lovpålagt annonsering i forbindelse med forhandlinger om utbyggingsavtale
- Utgifter til VA-plan og framføring av ledningsnett for vann, overvann og avløp, samt evt. reetablering av fastmerker. Erstatning i tilknytning til eventuelle anleggsskader
- Utgifter til grunnnerverv og evt. rettigheter
- Alt areal, VA-anlegg og veier som skal overtas av kommunen, overdras vederlagsfritt. Oppmåling og overdragelseskostnader i denne forbindelse bæres av utbygger

6 Sikkerhetsstillelse

Reklamasjonstiden er tre år regnet fra den formelle overtagelsen av hvert enkelt anlegg. I reklamasjonstiden stiller utbygger en sikkerhet i form av selvskyldnerkausjon fra bank, forsikringsselskap, annen kredittinstitusjon eller transport av utførende entreprenørs sikkerhetsstillelse i henhold til NS 8405. Sikkerheten i reklamasjonstida på tre år utgjør 3 % av dokumenterte anleggskostnader. Sikkerheten faller bort ved utløpet av reklamasjonsfristen, med mindre kommunen har gjort ansvar gjeldende mot utbygger som kan kreves dekket av sikkerheten.

Bankgarantien overleveres Modum kommune senest ved overtagelsesforretningen og anleggene anses ikke overtatt av kommunen før bankgarantien foreligger.

7 Tvister

Tvister vedr. forståelse eller praktisering av denne utbyggingsavtalen eller rettsforhold for øvrig, skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. I motsatt fall bringes tvisten inn for de ordinære domstoler. Verneting er den rettskrets hvor utbyggingen skjer.

8 Samarbeid

Alle tekniske planer utarbeides i nært samarbeid med kommunen og skal godkjennes før igangsettelse. Det påhviler begge parter positivt å arbeide for en best mulig gjennomføring av prosjektet både i planleggings- og utbyggingsperioden.

Utbygger forplikter seg til å holde kommunen og tilstøtende grunneiere orientert om prosjektet og framdriften i dette.

9 Signering av avtalen

Utbygger signerer avtalen før formannskapetets behandling, under forutsetning av at avtalen ikke blir vesentlig endret senere. Ordfører undertegner avtalen ved endelig vedtak etter offentlig ettersyn, etter godkjenning i formannskapet.

Behandling i formannskapet (dato, sak): _____

Periode for offentlig ettersyn:

Annonse i Bygdeposten:

Frist for merknader:

Endelig vedtak (dato):

Avtalen er opprettet i to eksemplar, hvorav partene beholder hvert sitt.

Sted/dato: Vikersund

Sted/dato: Vikersund

Som utbygger og hjemmelshaver til Gnr 84 bnr 5	Modum kommune ihht. pbl. § 17:
Tveføtrud eiendom AS	Sunni Grøndahl Aamodt, ordfører