



Sjekkliste for utbyggingsavtalers forhold til anskaffelsesregelverket

Forklaring ved bruk:

Sjekklisten brukes i de tilfeller Skien kommune bidrar med økonomiske forpliktelser til en utbyggingsavtale og offentlige anskaffelsesregelverk ikke er benyttet som grunnlag for innkjøp i utbyggingen. Sjekklisten belyser bruk av økonomisk kontantbidrag opp imot reglene om offentlige anskaffelser. Sjekklisten fylles ut i henhold til hvordan utbyggingen er gjennomført / tenkt gjennomført. Konklusjon i forhold til lovlighet om bruk av økonomisk bidrag skrives i sjekklistens felt som heter konklusjon basert på tolkninger av sjekklistens samlede analyse av utbyggingen.

Utbyggingsavtale:	Fylkesbakken
Navn utbygger:	Fylkesbakken AS
Vedleggs nummer:	9
Dato for utfylling:	14.10.2025

Fylles ut av Skien kommune.

Konklusjon:

Reguleringsplanen for Fylkesbakken legger til rette for at det tidligere administrasjonssenteret utvikles til et sentrumsnært boligkvarter, med til sammen inntil ca. 110 boenheter. Skien kommune sin forståelse etter gjennomgang av sjekkliste nedenfor. Kontantbidrag i utbyggingsavtalen er lovlig. Kontantbidraget kan ytes fra SK til utbygger uten av lov om offentlige anskaffelser utløses.



Del a) Utbyggingsavtalen mellom kommunen og utbygger

Dersom spørsmål 1, 2 og helhetsvurderingen i punkt 3 i skjemaet under besvares bekreftende, er utbyggingsavtalen mellom kommunen og utbygger omfattet av anskaffelsesreglene. Svarer man nei på 1, 2 *eller* helhetsvurderingen i punkt 3 er utbyggingsavtalen utenfor anskaffelsesregelverket.

Helhetsvurderingen i punkt 3 skal baseres på en vekting av alle seks momentene (3.1- 3.6). Bekreftende svar på underpunktene taler for at utbyggingsavtalen skal anses som en bygge- og anleggskontrakt som omfattes av anskaffelsesregelverket, og kan gi en pekepinn på om det må gjøres en mer grundig vurdering. Det er likevel ikke slik at et bekreftende svar på ett av disse underpunktene nødvendigvis pålegger bruk av anskaffelsesreglene.

	Ja	Nei
1. Bidrar utbygger med en realytelse (dvs. ikke et rent pengebidrag) til kommunen? Hvis nei: Utbyggingsavtalen er utenfor anskaffelsesregelverket. SK vurdering: Utbygger bidrar med realytelse til kommunen for bygging av offentlig fortau, kjøreveg og omlegging av kommunal hovedvannledning i planområdet.	☒	☐
2. Skal kommunen yte et kontantbidrag eller annet vederlag til utbygger? Hvis nei: Utenfor anskaffelsesregelverket. SK vurderer: Skien kommune skal yte et kontantbidrag til utbygger for reasfaltering av kjørebane og kantstein.	☒	☐
3. Er utbyggingsavtalen i realiteten en «bygge- og anleggskontrakt» etter anskaffelsesregelverket¹? Spørsmålet må besvares ut fra en <u>helhetsvurdering</u> hvor følgende momenter inngår i vurderingen ² : SK vurdering: Ut fra en samlet vurdering er utbyggingsavtalen ikke en bygge- og anleggskontrakt. Den omhandler en komplett utbygging av et større boligområde, ca. 110 boenheter hvor bidraget fra Skien kommune utgjør en liten andel. Reasfaltering og kantstein kommer som en følge av utbyggingen.	☐	☒

¹ Anskaffelsesforskriften § 4-1 bokstav d

² Det må foretas en samlet totalvurdering av alle de 6 momentene for spørsmål 3. Bekreftende svar taler for at utbyggingsavtalen er en «bygge- og anleggskontrakt», slik at anskaffelsesregelverket gjelder, mens negativt svar taler mot.



3.1. Er utbyggingsavtalens hovedformål utførelse av kommunale tiltak? (dvs. ikke utbygging i privat regi)? SK vurdering: Utbyggingsens hovedformål er gjennomføring av en privat boligutbygging.	☐	☒
3.2. Er tiltakene som kommunen skal bidra til utenfor grensene for de pålegg kommunen kan gi til utbygger etter plan- og bygningsloven? SK vurdering: Tiltakene som kommunen skal bidra med følger av reguleringsplanen. Utbyggingen utløser at de offentlige formålene kommer til gjennomføring.	☐	☒
3.3. Er tiltakene kommunen skal bidra til særlig omfattende i forhold til prosjektet utbyggingsavtalen gjelder for? SK vurdering: Utbygging av ca. 110 boenheter med tilhørende infrastruktur er en betydelig investering. Skien kommune sitt bidrag på kr 280 000 pluss indeksregulering utgjør en mindre andel av den totale utbyggingen.	☐	☒
3.4. Mangler tiltakene kommunen skal bidra til saklig tilknytning til prosjektet utbyggingsavtalen gjelder for? SK vurdering: Reasfaltering og kantstein har stor tilknytning til prosjektet.	☐	☒
3.5. Hvor stor andel av kostandene for den samlede infrastrukturen i utbyggingen utgjør det kommunale bidraget? Jo større andel, jo mer taler det for at kontrakten er en «bygge- og anleggskontrakt» SK vurdering: Offentlig infrastruktur inkl. mva utgjør kr 6 875 000. 280 000 kr + indeksregulering er en mindre andel i forhold til den samlede infrastrukturen i utbyggingen. Utgjør ca. 4%.		
3.6. Fremstår utbyggingsavtalen som en omgåelse av anskaffelsesregelverket? SK vurdering: Hensikten til utbyggingsavtalen er å realisere reguleringsplanen Fylkesbakken med ca. 110 boenheter. Den offentlige infrastrukturen utgjør en mindre andel. Utbyggingen av prosjektet Fylkesbakken utløser at reasfaltering og kantstein gjennomføres i samtidighet med prosjektet.	☐	☒

Del B) Utbyggers avtaler med entreprenører og/eller andre leverandører

Del B gjelder spørsmålet om *utbygger* må følge prosedyrene i anskaffelsesregelverket når utbygger inngår avtaler med sine leverandører. Kommunen er ikke part i disse avtalene, men et kommunalt pengebidrag til prosjektet kan medføre at utbygger må følge anskaffelsesregelverket.

Utgangspunktet er at hver av utbyggers avtaler vurderes for seg selv. Kontrakter om bygge- og anleggsarbeid vurderes etter spørsmålene i Alternativ 1 under (f. eks avtale med totalentreprenør). Alternativ 2 gjelder når flere delkontrakter *samlet* sett utgjør et bygge- og anleggsarbeid (f. eks avtaler med rørlegger, elektriker og tømrer). Alternativ 3 gjelder *tjenestekontrakter* med tilknytning til bygge- og anleggsarbeid (f. eks avtaler om prosjektering).



Dersom spørsmålene besvares med «Ja» på alle tre spørsmålene i det aktuelle skjemaet må utbygger følge reglene om offentlige anskaffelse som gjelder for oppdragsgivere. Dersom svaret er «nei» på minst ett spørsmål, trenger ikke utbygger å følge reglene om offentlige anskaffelser.

Ja Nei

Alternativ 1 - Bygge- og anleggsarbeid

1.1 Gjelder avtalen mellom utbygger og leverandør utførelsen av et bygge- og anleggsarbeid med anleggsarbeider som angitt i anskaffelsesforskriften Vedlegg 1, eller oppføring av sykehus, idretts-, rekreasjons- og fritidsanlegg, skole- og universitetsbygninger eller bygninger til forvaltningsformål? SK vurdering: På grunn av en tidlig fase er det usikkert om dette blir en kontrakt (alternativ 1), eller flere delkontrakter (Alternativ 2).	☐	☒
1.2 Er verdien av avtalen mellom utbygger og leverandør minst kr. 7,8 millioner eks. mva.? SK vurdering: Verdien er høyere enn 7,8 millioner kr	☒	☐
1.3 Yter kommunen et direkte tilskudd til avtalen mellom utbygger og leverandør på mer enn 50% av avtalens verdi? SK vurdering: kommunen yter ikke et direkte tilskudd til avtalen på mer enn 50% av avtalens verdi	☐	☒

Alternativ 2 – Flere delkontrakter

2.1 Inngår utbygger flere delkontrakter som samlet oppfyller en økonomisk og teknisk funksjon og dermed utgjør et bygge- og anleggsarbeid som nevnt i punkt 1? SK vurdering: På grunn av en tidlig fase er det usikkert om dette blir en kontrakt (alternativ 1), eller flere delkontrakter (Alternativ 2).	☐	☒
2.2 Er den samlede verdien av delkontraktene mellom utbygger og leverandør(ene) minst kr. 7,8 millioner eks. mva.? SK vurdering: Verdien er høyere enn 7,8 millioner kr	☒	☐
2.3 Yter kommunen et direkte tilskudd til avtalene mellom utbygger og leverandørene på mer enn 50% av avtalenes totale verdi? SK vurdering: kommunen yter ikke et direkte tilskudd til avtalen på mer enn 50% av avtalens verdi	☐	☒

Alternativ 3 - Tjenestekontrakter

3.1 Er avtalen mellom utbygger og leverandør en tjenestekontrakt med tilknytning til en bygge- og anleggskontrakt som nevnt i punkt 1 (f. eks arkitekt eller prosjektering)? SK vurdering: Avtalen(e) mellom utbygger og leverandør for henholdsvis infrastruktur og den samlede utbyggingen er ikke å anse som tjenestekontrakter.	☐	☒
---	--------------------------	-------------------------------------

Prosjekteringen utgjør nødvendig og mindre andel av de samlede elementene for å gjennomføre leveransen.		
3.2 Har tjenestekontrakten mellom utbygger og leverandør en verdi på minst 2,2 millioner kroner eks. mva.? SK vurdering: Ikke relevant	☐	☐
3.3 Yter kommunen et direkte tilskudd til avtalen mellom utbygger og leverandør på mer enn 50% av avtalens verdi? SK vurdering: Ikke relevant	☐	☐