

**UTBYGGINGSAVTALE**

mellom

**KRISTIANSAND KOMMUNE NO 963296746**

og

**UTBYGGER  
KNUTSEN EIENDOM AS NO 981 629 221****1. PARTER**

Mellom Knutsen eiendom AS (senere kalt utbygger) NO 981 629 221  
og

Kristiansand kommune (senere kalt kommunen) NO 963 296 746 MVA

er det inngått følgende avtale om utbygging av Nordre Hovedgårdsvei 4 mfl.

**2. GEOGRAFISK AVGRENSNING /AVGRENSNING I TID**

2.1. Avtalen omfatter areal som avgrenset på vedlagte kart i bilag 1.

Avtalen er gjeldende inntil egen overtakelsesavtale foreligger. Delovertakelse for områder i forbindelse med ferdigstillelse av felt, skal avklares mellom partene før igangsetting av felt(et).

2.2. Avtale opphører senest 5 år etter underskrevet dato.

**3. GRUNNERVERV**

3.1. Utbygger er selv ansvarlig for å erverve nødvendig grunn og rettigheter både innenfor og utenfor utbyggingsområdet så langt dette er nødvendig for å gjennomføre utbyggingen og gjøre tomtene byggeklare.

3.2. Utbygger bekrefter ved underskrift av denne avtalen at utbygger disponerer nødvendig grunn og rettigheter for det arealet som skal bygges ut. Bilag 2. Utbygger trenger ikke å framlegge rettighet til adkomst på del av veg som ligger på gnr. 13/721, da dette anses som offentlig veg.

3.3. De arealene som eies av Kristiansand kommune og som inngår i avgrenset område kan ikke disponeres uten det er inngått egen avtale om dette.

*(vedlegges dersom egen avtale foreligger).*

Utbyggingsavtale for: Nordre Hovedgårdsvei 4  
Teknisk direktør, utkast datert den 27.05.2020

## 4. PLANLEGGING OG OPPARBEIDELSE

(Inndeling i delfelt kan omtales)

- 4.1. Utbygger er ansvarlig for nødvendig planlegging, prosjektering og byggeledelse. Utbygger skal tilrettelegge for at minimum 70 % av boligene skal være utformet etter prinsippene om universell utforming og ha livsløpsstandard.
- 4.2. Utbygger er ansvarlig for at arealene planlegges og opparbeides i samsvar med den til enhver tid gjeldende reguleringsplan, reguleringsbestemmelser, kommunale normer, godkjente tekniske planer og utomhusplan, herunder sikringsplan. Slike planer skal forelegges fagetatene og være godkjent før det gis rammetillatelse.
- 4.3. Tiltak for sikring og vern av varig vegetasjon i grøntkorridorer, i friområder, lekeplasser etc. skal fremgå av utomhusplanen. Stup og rasfarlige områder må sikres under opparbeidelsen av området. Sikringsplan og utomhusplan må forelegges fagenhet og godkjennes av plan- og bygningsetaten før det gis rammetillatelse.
- 4.4. Fremføring av strøm (fordelingsnett og veibelysning), telefon og kabelanlegg skal utføres med jordkabler. Utbygger er ansvarlig for å kontakte alle kabeletater og samordne dem i en felles plan.
- 4.5. Utbygger plikter å tilrettelegge for moderne elektronisk kommunikasjon herunder å tilrettelegge for bredbånd ved at det anlegges trekkør i kabelgrøft. Trekkør og eventuelle andre fremføringsveier, skal inngå i den del av infrastrukturen som skal overtas vederlagsfritt av kommunen. Utbygger plikter å inngå skriftlig avtale med netteier og/eller operatør for høyhastighetskommunikasjon. Avtalen skal forplikte netteier og/eller operatør til å etablere et nett som sikrer åpenhet og nøyaktighet, herunder bl.a:
  - forby enhver form for diskriminering av tjenesteleverandører, netteiere eller operatører
  - stille krav om åpent og veldefinert teknologisk og merkantilt grensesnitt for tilgang
  - å imøtekomme enhver rimelig anmodning om å inngå eller endre avtale om tilgang til nettet, om samtrafikk, samlokalisering eller annen utnyttelse av infrastruktur. Vilkår for tilgang skal være objektive og rimelige og ikke diskriminerende, bygge på saklige kriterier og være offentlig tilgjengelige
  - stille krav om at tilgang for sluttkunde skal skje på objektive, transparente og ikke diskriminerende vilkår.Avtale om bruk knyttet til trekkør eller andre fremføringsveier for hastighetskommunikasjon skal godkjennes av kommunen. Kommunen kan kreve at avtalen skal tinglyses. Tilkoblingen til hastighetsnettet for den enkelte husstand skal være frivillig. Kommunen må bli enig med seg selv for hva trekkeørene skal inneholde.
- 4.6. Utbygger skal i samarbeid med konsesjonshaver for fjernvarme tilrettelegge for at ny bebyggelse kan tilknyttes fjernvarme og innarbeide dette i tekniske planer.
- 4.7. Gassledninger kan ikke etableres uten godkjenning fra ingeniørvesenet. Eierskap til gassledningene skal være avklart.

- 4.8. Utfylling ut over formålsgrænse mot grønnstruktur er ikke tillatt uten etter særskilt avtale med kommunen. Utbygger er ansvarlig for opprydding i grønnstrukturen under anleggsperioden slik at byggerester, stein etc. ikke er til fare eller sjenanse for boområdet.
- 4.9. Utbygger er ansvarlig for at rekkefølgekravene til planen er oppfylt.

Særskilt om følgende rekkefølgekrav:

*Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge;*

- godkjent utomhusplan som viser trygg og trinnfri atkomst til sandlek i SS6 fra Nordre Hovedgårds vei som overholder avstandskravet i kommuneplanen.

*Rekkefølgekravet løses som beskrevet i punkt 7.3.*

*Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i planområdet skal;*

- slik trygg atkomst fra Nordre Hovedgårds vei til sandlek i SS6 skal være etablert del av nærmiljøparken, akebakke med plendekke, med trafiksikker atkomst fra Nordre Hovedgårds vei være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Disse rekkefølgekravene løses som beskrevet i punkt 7.3.

*Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i planområdet skal;*

- må Vågsbygdveien være bygd ut med tilstrekkelig kapasitet fra Lumber til Andøyveien.

Rekkefølgekravet anses som oppfylt da kapasitetstiltak i området er gjennomført.

## **5. FRAMDRIFT OG UTBYGGINGSTAKT**

(Det benyttes entydig frist for ferdigstilling av samtlige anlegg da dette har sammenheng med garantistillelsen. Derimot må kommunen i praksis vise fleksibilitet dersom for eksempel markedsutviklingen (reduert omsetning/salg) skulle tilsa at det er rimelig å kreve opprettholdelse av den opprinnelige fristen overfor utbygger. Ny frist skal da reforhandles og korrigeres både i avtale og garanti).

- 5.1. Utbygger skal utarbeide framdriftsplan som følger avtalen som eget bilag, jfr. bilag 3. Av framdriftsplanen skal det fremgå opparbeidelse av tekniske anlegg, opparbeidelse av offentlig grønnstruktur, annonsering av tomter/boliger og når tomtene forventes byggeklare.
- 5.2. Bidrag til offentlig grønnstruktur og lekearealer skal være innbetalt før det blir gitt igangsettingstillatelse til boliger. Kommunen skal ha gjennomført opparbeidelsen av områdets delopparbeidelse av sandlekeplass og nærmiljøpark innen 1.12.2022,
- 5.3. Offentlige samferdselsanlegg (vei, fortau, vann, avløp etc.) skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse til bebyggelsen.
- 5.4. Utbyggingen skal tilpasses kommunens til enhver tid gjeldende boligprogram. Utbygger skal innrapportere én gang per år til kommunen i henhold til framdriftsplanen. Endringer i framdriften skal godkjennes av kommunen.

## **6. DISPONERING AV TOMTER/BOLIGER**

- 6.1. Salgsmateriell med dekkende opplysninger om området og bebyggelsen utarbeides av utbygger.
- 6.2. Utbygger plikter å inngå skriftlig avtale med kjøperne av tomter med hensyn til byggeplikt. Avtale om byggeplikt skal forplikte kjøper til å besørge tomtene bebygd etter reguleringsplanens forutsetning innen to år etter at tomten er skjøtet over til kjøper. Avtalen mellom utbygger og kjøper skal inneha bestemmelser om at dersom tomten ikke bebygges innen to år, og det ikke foreligger særlige grunner, anses dette som et mislighold av kontrakt og tomtesalg skal heves. Når tomtesalg heves skal utbygger selge tomten til ny kjøper. Bestemmelser om byggeplikt skal inntas i skjøteformularet.
- 6.3. Kommunen skal ha fortrinnsrett til å kjøpe 10% av boligene/tomtene i området. Erverv skal gjennomføres til markedspris.

Utbygger skal sammen med kommunen utarbeide en oversikt der kommunens tomter fremgår. Oversikten skal godkjennes av kommunen innen områdene kan igangsettes.

Kommunen forplikter seg til å ta standpunkt til erverv snarest og senest innen 6 uker etter at andel/fordeling er avklart og salgs/leiebetingelser er oversendt kommunen.

## **7. ØKONOMISKE BETINGELSER**

- 7.1. Utbygger har det økonomiske ansvaret for gjennomføringen av avtalen.
- 7.2. Partene har vurdert avtalen i forhold til lovens krav om forholdsmessighet og anser kravet for å være oppfylt.
- 7.3. Krav til trygg atkomst til sandlekeplass i SS6 løses ved at det opparbeides sandleketilbud innenfor nærmiljøparken ved Vågsbygd skole. Krav til delopparbeidelse av nærmiljøparken løses ved at utbygger betaler bidrag til Kristiansand kommune.

Utbygger betaler bidrag til kommunen for delopparbeidelse av nærmiljøpark og opparbeidelse av sandleketilbud i nærmiljøpark ved Vågsbygd skole på til sammen kr 1 153 500. Kommunen gjennomfører tiltakene.

Bidraget skal være innbetalt før det gis igangsettingstillatelse i området.

(Det skal tilstrebes at betalingsbetingelser knyttes til entydige forfallsdatoer og ikke i henhold til prosent av opparbeidelse eller i henhold til tomtesalg. Forfallsdato styres til 1/6 eller 1/12 av hensyn til standardisert kontraktsoppfølging ved Kristiansand eiendom. Alle oppgjør skal oppgis med en siste frist for fullt oppgjør).

(Andre ytelser fra partene må fremkomme. Det skal være fri grunn for fremføring av anlegg el.)

(Det skal tilstrebes at kommunen ikke skal være delaktig ved innkrevingen av refusjonskrav).

- 7.4. Utbygger er selv ansvarlig for å kreve inn eventuell refusjon fra andre grunneiere for opparbeidelse av tekniske anlegg. Utbygger skal ikke fremme refusjonskrav overfor kommunen.

- 7.5. Tilknytningsavgift for vann og kloakk betales etter de til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer.
- 7.6. Kommunen og utbygger kan inngå avtale om anleggsbidrag dersom dette gir kommunen momskompensasjon for investeringer eller kommunen kan føre inngående merverdiavgift på kostnadene til fradrag. Kommunen og utbygger forplikter seg i så fall til å inngå en egen tilleggsavtale, jf. bilag 4 og 5. Inngått utbyggingsavtale er forutsetning for slik avtale.
- 7.7. Utbygger plikter å stille bankgaranti – påkravsgaranti, som sikkerhet for ferdigstillelse av anlegg (vei, vann, avløp, lekeplasser og andre nødvendige anlegg) i området i henhold til fristene i foreliggende avtale. Bilag 6 Bankgaranti skal være tilsvarende kr 2 000 000. Bankgaranti er kun nødvendig for opparbeidelse av veg/fortau. Resten av anleggene skal det være betalt inn bidrag for før igangsetting.

Ved delovertakelse av anlegg kan det være aktuelt å redusere garantien forholdsmessig.

(Beløpets størrelse må sees i sammenheng med omfanget av de tekniske anlegg - normalt tilstrebes et beløp tilsvarende 100% av kostnadene på det tidspunkt avtalen inngås. Bankgarantien vil på et senere tidspunkt og i samråd med fagetatene aksepteres redusert i henhold til ferdigstillelse).

## **8. OVERTAKELSE AV GRUNN OG ANLEGG**

- 8.1. Ved søknad om igangsettingstillatelse av utbyggingen skal utbygger samtidig søke om fradeling av de arealene som kommunen skal overta.
- 8.2. Kommunen skal overta eiendomsretten til alle offentlige regulerte anlegg og grøntstruktur i utbyggingsområdet. Arealene skal overtas vederlagsfritt og frie for heftelser/servitutter av enhver art, bilag 7. Kommunen utarbeider foreløpig overtakelseskart, jf bilag 8., og endelig overtakelseskart, som viser hvilke arealer og anlegg som kommunen skal eie og hvilke anlegg kommunen skal vedlikeholde. Arealene skal overtas med påstående anlegg og innretninger. De arealer som kommunen skal eie i henhold til overtakelseskartet, skal være sammenføyd til ett bruksnummer før overtakelsen. Eventuell deling og/eller sammenføring av arealer samt overskjøting skal bekostes av utbygger. Det tas forbehold om at overtakelseskartet kan endres tilsvarende eventuelle endringer i reguleringsplan og i planer for tekniske anlegg og utomhusplan.
- 8.3. 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. Utbygger er ansvarlig for at erklæringen blir tinglyst som heftelse på vedkommende eiendom, og at dette blir forelagt kommunen, alt uten omkostninger for kommunen. Se bilag 9 Utbygger skal besørge arealene etter punkt 8.1 overskjøttet til kommunen før kommunen overtar tekniske anlegg etter punkt 8.8. Tilsvarende gjelder mht. tinglysing av erklæringer etter punkt 8.2.
- 8.4. Dersom det gjennomføres utbygging i flere plan (anleggseiendom) og kommunen evt. det offentlige skal stå som grunneier til arealer (overflaten), så skal det utarbeides en egen erklæring/avtale som sikrer eiers ansvarsfrihet for skader som oppstår ved normal drift og vedlikehold. Utbygger skal besørge at avtale / erklæring tinglyses på berørt / tilliggende eiendom/-er.

- 8.5. De anlegg som kommunen skal overta eiendomsrett til og forestå fremtidig vedlikehold av må være anlagt i hht til bestemmelser i denne avtale. I tillegg må Kristiansand kommunes normer for VA, vei, avfall og utomhusanlegg følges. Det gjøres spesielt oppmerksom på at alle vannledninger skal trykkprøves og desinfiseres. Alle spillvannsledninger inkludert kummer skal tetthets- eller trykkprøves. Alle spillvanns- og overvannsledninger skal rørinspiseres.
- 8.6. Utbygger skal besørge innmåling og dokumentasjon i henhold til kommunaltekniske normer av vann og avløpsledninger, kabler, lysmaster, kabelskap/trafo, sikringsgjerder, veier, fortau, gang- og sykkelveier og konstruksjoner i forbindelse med veier m.m.
- 8.7. Når de anlegg kommunen skal bli eier av og foreta framtidig vedlikehold av er ferdig opparbeidet og nødvendig dokumentasjon/innmålingsdata er levert og godkjent, skal utbygger innkalle til ferdigbefaring. Utbygger er forpliktet til umiddelbart etter befaringen å foreta utbedring av eventuelle feil og mangler. Dersom utbygger ikke umiddelbart etter ferdigbefaringen utfører de plikter som følger av første ledd, kan kommunen besørge arbeidene utført for utbyggers regning.
- 8.8. Når eventuelle feil eller mangler er utbedret og anleggene med tilhørende dokumentasjon er godkjent av kommunen, samt utbyggers plikter etter pkt 8.3 er oppfylt, overtar kommunen eiendomsretten til anleggene.  
Vedlikehold av de anlegg som kommunen skal overta må besørges og bekostes av utbygger inntil kommunen har overtatt anleggene.
- 8.9. Utbygger er ansvarlig for vedlikehold og sikkerhetskontroll av lekeplassutstyr som omfattes av Forskrift om sikkerhet for lekeplassutstyr av 19.07.96, inntil anleggene er overtatt av kommunen.
- 8.10. Kwartalslekeplasser og balløkker skal eies og vedlikeholdes av kommunen. Sandlekeplasser skal vedlikeholdes av beboerne i fellesskap gjennom velforening etter at disse er godkjent av kommunen. De plikter som påligger beboerne i denne forbindelse skal inntas i skjøtene.
- 8.11. Kommunen skal godkjenne skjøtene for de eiendommene kommunen skal overta.

## **9. SÆRSKILTE BESTEMMELSER**

- 9.1. Utbygger er ansvarlig for å opprette velforening, dersom dette ikke eksisterer for området. Velforeningen skal være etablert før kommunen overtar de tekniske anlegg og ha medlemskap Vellenes Fellesorganisasjon. Velforeningen kan ha lekeplassutstyr som omfattes av lekeplassforskriften på kommunale lekeplasser. Velforeningen inngår da driftsavtale med kommunen om plassering og vedlikehold av lekeplassutstyr.
- 9.2. Utbygger skal gjøre alle kjøpere/-festere kjent med utbyggingsavtalen og bilag til denne (herunder overtakelseskart) samt reguleringsplan med bestemmelser.
- 9.3. Utbygger kan ikke overføre sine rettigheter og plikter helt eller delvis til andre utbyggere uten kommunens samtykke.

9.4. Kommunen skal godkjenne skjøteformular / festebrev m.t.p. sikring av rettigheter (ledninger etc.) og byggeplikt. Se bilag 10

9.5. Tvist som måtte oppstå med bakgrunn i denne avtalen skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom forhandlinger ikke løser tvisten skal tvisten løses ved de ordinære domstoler. Kristiansand tingrett avtales som verneting.

9.6. Mislighold

9.6.1. Reklamasjon

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdager eller burde ha oppdaget misligholdet.

9.6.2. Erstatning

Dersom en part misligholder sine forpliktelser etter avtalen, kan den andre parten kreve erstatning for det direkte økonomiske tap som påføres som følge av misligholdet. Partene har plikt til å begrense eventuelle tap. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves

Forsinket betaling: Ved for sen innbetaling i forhold til denne avtale betales rente i henhold til. lov av 17. desember 1976 nr.100.

9.7. Vedtak av kompetent myndighet:

Denne avtalen er ikke bindende for Kristiansand kommune før den er behandlet og godkjent av Kristiansand formannskap.

9.8. Sak om godkjenning av avtale vil bli forelagt formannskapet etter at avtale er underskrevet av utbygger og etter at forslag til avtale har vært utlagt til offentlig ettersyn, jf. saksbehandlingsreglene i pbl. kap. 17

9.9. Denne avtale kan tinglyses som heftelse på de eiendommer som inngår i utbyggingsområdet. Eventuell tinglysning på kommunal eiendom skal godkjennes av kommunen. Den som krever tinglysning dekker omkostningene.

(Dersom utbygger krever tinglysning og avtaleområdet omfatter kommunal eiendom må kjøpesum forgrunneiendom være innbetalt jf. kommuneloven se § 51)

## 10. Bilag

Til utbyggingsavtalen ligger det ved følgende bilag;

Bilag 1 Kartutsnitt

Bilag 2 Grunneiers tiltredelseserklæring

Bilag 3 Fremdriftsplan

Bilag 4 Standard avtale om anleggsbidrag

Bilag 5 Standard avtale overføring av justeringsrett

Bilag 6 Standard bankgarantitekst

Bilag 7 Standard overtakelsesavtale

Bilag 8 Foreløpig overtakelseskart

Bilag 9 Erklæring ledninger

Bilag 10 Standard kommunale rettigheter

**11. Underskrifter**

Kristiansand, den 29/5 2020

For Kristiansand kommune 16.9.20

  
.....

Harald Karlsen  
Utbyggingssjef

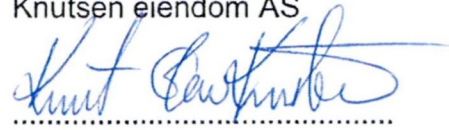
  
.....

Line Baasland  
Saksbehandler

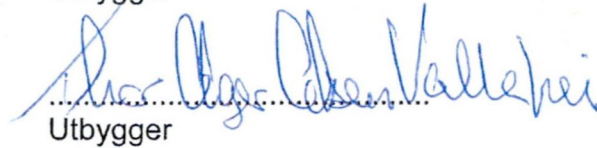
.....

For utbygger

.....  
Knutsen eiendom AS

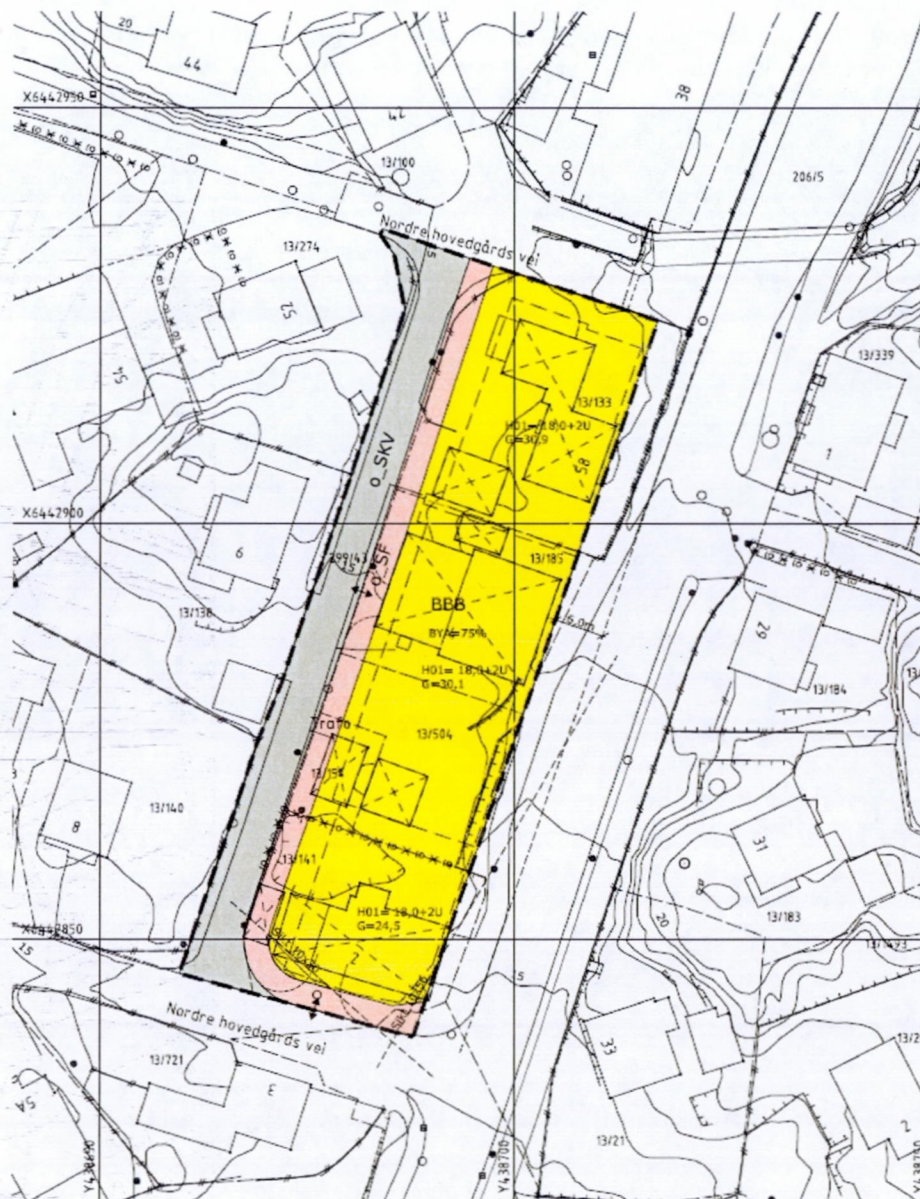
  
.....

Utbygger

  
.....  
Utbygger



Kartutsnitt



Utbyggingsavtalen gjelder for planområdet og rekkefølgekrav utenfor planområdet.

## Grunneiers tiltredelseserklæring

Som grunneier i utbyggingsområdet tiltrer jeg som bindende for meg denne avtalens bestemmelser om kommunens vederlagsfrie overtakelse av arealer og anlegg, samtidig som jeg forplikter meg til å medvirke til at nødvendig fradeling mv. og overskjøting til kommunen i.h.h.t. Denne avtales bestemmelser kan foretas. På samme måte tiltrer jeg tvistebestemmelsen i punkt 9.6. Eventuelle krav jeg måtte ha mot utbygger eller andre fritar meg ikke for plikten til rettidig overskjøting til kommunen.

.....  
Personnr.  
Grunneier gnr bnr

.....  
Personnr.  
Grunneier gnr bnr

.....  
Personnr.  
Grunneier gnr bnr

.....  
Personnr.  
Grunneier gnr bnr

.....  
Grunneier gnr bnr

.....  
Grunneier gnr bnr og

## Fremdriftsplan for utbyggingsområdet

Fremdriftsplan for utbyggingsområdet XXXX

Fremdrift, reg.formål	Forventet oppstart	Ferdig dato	Kommentarer/Avvik
Offentlige trafikkområder, kjørevei, m.m.	Høst 2021	Høst 2022	
Friområder, tursti m.m.	*	*	
Friområder, lekeplass	*Vår 2022	Høst 2022*	
Spesialområder, frisikt	*	*	
Boligområder			Styres av utbyggingsprogrammet.

## Fremdrift i forhold til gjeldende utbyggingsprogram

Boligformål	2021		2022		20		20		Senere		Sum	Kommentar
		Antall	Dato	Antall	Dato	Antall	Dato	Antall	Antall			
Annonsert	x	34										
Igangsatt	Høst		vår	34		0						
Utb. prog. 20-20 antall				34		0*		0*	0	0		

For utbygger \*

.....  
Utbygger

## Anleggsbidragsavtale

### AVTALE

mellom

Navn: Kristiansand kommune, Ingeniørvesenet  
Adresse: Serviceboks 417, 4604 Kristiansand

Org.nr.:

heretter kalt Kommunen

og

Navn:   
Adresse:

Org.nr.:

heretter kalt Utbygger.

#### 1. BAKGRUNN

Utbygger skal bygge ut området .....som er regulert i utbyggingsavtale mellom ovenstående parter datert. ....

Infrastruktur som beskrevet nedenfor i avtalen pkt. 2 skal i sin helhet eies og drives av Kommunen. På denne bakgrunn er partene enige om at Kommunen skal stå for utbyggingen som byggherre for de infrastrukturarbeider som følger av pkt. 2 nedenfor.

Denne avtalen supplerer utbyggingsavtalen. Ved eventuell motstrid mellom utbyggingsavtalen og denne avtale, skal denne avtalen gå foran.

#### 2. INFRASTRUKTUR

Utbygger skal på vegne av Kommunen forestå den videre prosjektering og utbygging av den infrastruktur som Kommunen i henhold til utbyggingsavtalen skal eie og drive, jf utbyggingsavtalen kapittel .....

Utbyggingsavtalen med bilag (overtakelseskart med beskrivelse), gir en nærmere beskrivelse av infrastrukturarbeidene knyttet til utbygging av området ..... både hva gjelder omfang og de tekniske krav som Kommunen som reguleringsmyndighet oppstiller.

### 3. KONTRAKTER MED ENTREPRENØRER OG LEVERANDØRER

Kommunen skal inngå kontrakter med entreprenører og leverandører til å forestå utbyggingen av infrastrukturen som er nærmere beskrevet i pkt. 2. Kommunen blir således byggherre for arbeidene og utøver de rettigheter og plikter som tilligger byggherrerollen.

Med sikte på inngåelse av kontraktene som nevnt over, skal Utbygger på vegne av Kommunen gjennomføre nødvendige konkurranser etter regelverket for offentlige anskaffelser for kontrahering med entreprenører og leverandører. For øvrig skal Utbygger ivareta de plikter som følger av pkt. 4 på vegne av byggherren.

### 4. UTBYGGERS PLIKTER I FORBINDELSE MED UTBYGGINGEN

Utbygger skal som ledd i plikten til å prosjektere og forestå utbyggingen av infrastrukturen ivareta følgende plikter på vegne av byggherren:

- Sørge for å ferdigstille nødvendig prosjektering,
- foreslå prosjektorganisering og entrepriseinndeling, herunder fremlegge forslag til aktuelle kontrakter for prosjekterende, entreprenører og leverandører,
- utarbeide tilbuds-/anbudsgrunnlag i samsvar med regelverket for offentlige anskaffelser og Kristiansand kommunes prosedyrer for anskaffelse for aktuelle kontrakter i samsvar med den avtalte prosjektorganisering. Dokumentasjon på anbudsprosedyre skal oversendes byggherre.
- 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,
- fremlegge anbuds-/tilbudssammenstillinger for kommunen som byggherre med forslag til avtaleinngåelse,
- etablere prosjektorganisasjon i samarbeid med kommunen,
- ivareta all nødvendig kontakt med offentlige myndigheter, herunder forestå alle nødvendige søknader,
- 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 på vegne av kommunen som byggherre,
- kontrollere arbeidets utførelse med hensyn til avtalte kvaliteter og spesifikasjoner
- varsle kommunen om eventuelle avvik,
- krav på tilleggs vederlag eller fristforlengelse skal forelegges for Kommunen før dette aksepters,
- bistå Kommunen i forbindelse med oppgjør for alle arbeider, herunder sluttoppgjør i forhold til entreprenører,
- bistå Kommunen ved ferdigbefaring og overtagelsesforretning av infrastrukturen nevnt i pkt 2, jf Utbyggingsavtalen pkt. ....
- bistå kommunen med leverandører samt oppfølging av reklamasjoner, jf Utbyggingsavtalen pkt. ....

## 5. ANLEGGSBIDRAG/ FAKTURERINGSRUTINER

Avtalen med entreprenøren gjelder arbeider hvor Kommunen har rett til å føre inngående merverdiavgift på kostnadene til fradrag eller kreve kompensasjon for merverdiavgiften.

Entreprenøren sender faktura til kommunen iht. avtalt betalingsplan.

Faktura må differensiere mellom utgifter til:

- Vann
- Avløp
- Vei
- Annet (friorråder, lekeplassutstyr og lignende.)

Faktura skal attesteres av Utbyggers prosjektleder og merkes med navn på Kommunens prosjektansvarlig.

Kommunen vil så fakturere utbygger med tilsvarende beløp (anleggsbidrag) eksklusive merverdiavgift, men med et påslag som skal dekke kommunens kostnader ved å administrere ordningen.

Entreprenørkontrakt 0-2 mill.	Påslag 4,0%
Entreprenørkontrakt 2-10 mill.	Påslag 3,5%
Entreprenørkontrakt 10-30 mill.	Påslag 3,0%
Entreprenørkontrakt 30-80 mill.	Påslag 2,5%
Entreprenørkontrakt >80 mill.	Påslag 2,0%

## 6. GARANTI

Utbyggers plikt til å stille garanti/sikkerhet ihht. utbyggingsavtalen pkt..... faller ikke bort ved inngåelse av denne avtale. Garantibeløpet skal dekke 100% av kostnader i forbindelse med inngåtte kontrakter.

## 7. HEVNING

Begge parter har rett til å heve kontrakten dersom det foreligger vesentlig mislighold, og den annen part skriftlig har fått en rimelig frist til å rette forholdet.

Utbygger plikter deretter å ferdigstille infrastrukturen i samsvar med Utbyggingsavtalen, og har i denne sammenheng rett til å tre inn i Kommunens avtaler med prosjekterende, entreprenører og eventuelle leverandører.

## 8. OVERDRAGELSE

Ingen av partene kan overdra rettigheter og plikter etter denne avtale uten den annen parts skriftlige samtykke, med unntak av den rett som følge av pkt. 7 annet ledd over.



## Standardavtale overføring av justeringsrett

### AVTALE VEDRØRENDE OVERFØRING AV JUSTERINGSRETT

Mellom

**Firmanavn**  
(Org. nr. xxxxxxxxxxxx)  
("Overdrager")

og

**Kristiansand kommune**  
(Org. nr. 963 296 746)  
("Mottaker")

(Overdrager og Mottaker er i fellesskap benevnt "**Partene**")

#### 1 BAKRUNN

Det følger av lov av 19. juni 2009 nr. 58 om merverdiavgift (merverdiavgiftsloven) § 9-3, jf. forskrift av 15. desember 2009 nr. 1540 til merverdiavgiftsloven (merverdiavgiftsforskriften) § 9-3-4 og § 9-3-5 at ved overdragelse av byggetiltak/kapitalvare så kan mottaker overta overdragers rett til å justere inngående merverdiavgift.

Inneværende avtale ("**Avtalen**") gjelder overføring av justeringsrett i forbindelse med overdragelse av infrastrukturiltak opparbeidet av Overdrager i forbindelse utbygging av fast eiendom på (gnr. bnr. i Kristiansand kommune).

Avtalen regulerer de rettslige forhold om overføring av tilbakeført justeringsbeløp fra Mottaker til Overdrager.

#### 2 FORHOLDET TIL STATSSTØTTEREGELVERKET

Ved signering av Avtalen anses Overdrager underrettet om at element av statsstøtte som måtte ligge i denne avtale jf. EØS-avtalen artikkel 61 nr. 1, anses gitt under henvisning til unntaket for bagatelmessig støtte jf. § 2 i forskrift av 14. november 2008 nr. 1213 om unntak fra notifikasjonsplikt for offentlig støtte.

Overdrager erklærer at selskapet på tidspunktet for signering av Avtalen verken har mottatt eller er kjent med at selskapet i fremtiden vil motta økonomisk støtte av noen art fra stat eller kommune. Overdrager er heller ikke del av et konsern som på tidspunktet for signering av Avtalen har mottatt eller er kjent med at vil motta økonomisk støtte av noen art fra stat eller kommune.

Dersom Overdrager eller selskaper som inngår i samme konsern som Overdrager i løpet av gjenværende del av justeringsperioden mottar økonomisk støtte av noen art fra stat eller kommune, så skal Mottaker gis skriftlig underretning om dette.



### **3 OPPLYSNINGER VEDRØRENDE PÅLØPTE KOSTNADER OG MERVERDIAVGIFT FOR KAPITALVARE/BYGGETILTAK**

Avtalen omfatter spesifikasjoner om de infrastrukturtiltak som er opparbeidet av Overdrager i forbindelse utbygging av fast eiendom på gnr. .... bnr..... i Kristiansand kommune. På tidspunktet for signering av Avtalen er følgende spesifikasjoner utarbeidet og vedlagt Avtalen:

1) Spesifikasjon vedrørende utarbeidelse av infrastruktur på sted....., jf. oppstilling datert.....

Spesifikasjonen som vedlegges Avtalen skal oppfylle de dokumentasjonskrav som følger av merverdiavgiftsforskriftens § 9-3-5 første ledd jf. § 9-3-3 første ledd.

### **4 JUSTERINGSRETTENS OMFANG**

Mottaker skal i henhold til spesifikasjoner som beskrevet i Avtalens punkt 3 for den gjenstående del av justeringsperioden årlig kreve justert 1/10 av inngående merverdiavgift som Overdrager har betalt ved opparbeidelsen av infrastrukturtiltaket ("**justeringsbeløpet**").

Mottaker skal ta med det årlige Justeringsbeløpet i kompensasjonsoppgangen for 6. termin for vedkommende år.

### **5 DELVIS TILBAKEFØRING AV JUSTERINGSBELØP**

Mottaker utbetaler justeringsbeløpet for det enkelte år, etter administrasjonsfradrag med 25 % - minimum 100 000kr - til dekning av mottakers administrasjonskostnader, til utbyggingsselskapet, senest innen 10 dager etter merverdiavgiftsoppgjøret for den aktuelle termin.

Overdrager skal hvert år i justeringsperioden fremme et krav om andel av justeringsbeløpet jf. nærværende Avtale, med henvisning til denne Avtalen. Kravet sendes Mottaker (ved Økonomienheten) i desember måned i vedkommende justeringsår.

Andel av justeringsbeløpet skal utbetales til det bankkontonummer som Overdrager gir anvisning på innen 15. mars kommende år etter justeringsårets utløp, eventuelt så snart som mulig og senest innen 10 dager etter at beløpet er mottatt fra Staten.

Overdragerens krav om tilbakeføring av 92 % av det årlige Justeringsbeløpet avhenger av at Mottaker har fått utbetalt Justeringsbeløpet fra staten.

### **6 DIVERSE**

Opplysningene som nevnt i Avtalens punkt 3 skal være bekreftet av Overdragerens revisor.

Overdrager er ansvarlig for alle kostnader knyttet til inngåelsen av Avtalen.

Mottaker er ikke ansvarlig for økonomisk tap som Overdrager måtte lide som følge av at avtalen hindres gjennomført som følge av eventuelle lovendringer.

Med mindre kravet skyldes forhold på Mottakers side, plikter Overdrager å holde Mottaker skadesløs, dersom Mottaker må tilbakebetale kompensert eller fradragført inngående merverdiavgift med renter og eventuell tilleggsavgift. Overdragerens ansvar begrenser seg til andel av Justeringsbeløpet som er overført til Overdrager jf. Avtalens punkt 5, herunder renter og eventuell tilleggsavgift knyttet til overført andel av Justeringsbeløpet.

## 7 TVISTER

Enhver tvist eller uoverensstemmelse i forbindelse med Avtalen skal søkes løst i minnelighet. Dersom minnelig løsning ikke oppnås, kan hver av partene bringe tvisten inn for de alminnelige domstolene med Kristiansand tingrett som avtalt verneting.

\*\*\*\*\*

Avtalen er utstedt i to eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Kristiansand \_\_/\_\_/2012

Firmanavn

Kristiansand kommune

Navn  
Tittel

Terje Lilletvedt  
byingeniør

## **SPEKIFIKASJON VED OVERFØRING AV JUSTERINGSRETT**

### **Overdrager:**

Firmanavn, org. nr. xxxxxxxxxxxx

### **Mottaker:**

Kristiansand kommune, org. nr. 963 296 746

### **TILTAK 1/KAPITALVARE 1 :**

Infrastrukturanlegg (spesifisere ytterligere....) på sted.

### **Type kapitalvare:**

Infrastrukturanlegg, (spesifiseres ytterligere)

### **Fullføringstidspunkt:**

### **Anskaffelseskostnad uten merverdiavgift:**

### **Total merverdiavgift:**

### **Fradragsført merverdiavgift ved anskaffelsen:**

Kr. 0,-

**Fradragsrett ved anskaffelsen angitt i prosent:**

0 %.

**Overdragerens fradragsrett ved overdragelsen angitt i prosent:**

0 %.

**Mottakerens fradragsrett/kompensasjonsrett ved overdragelsen angitt i prosent: 100**

%

**Resterende justeringsbeløp for overdrageren ved overdragelsen:**

**Justeringsretten som overføres:**

Kr. ....., herav et årlig justeringsbeløp på Kr. ....

\_\_\_/\_\_\_ 2012

Firmanavn

\_\_\_\_\_  
Sign.

## Standard bankgaranti

### Standard bankgarantiformulering i utbyggings saker i Kristiansand kommune

(Kristiansand kommune søker å forplikte alle aktører på en likeverdig måte og samtidig skape forutsigbare rammer for aktørene. Kommunen skal sikre at påbegynt arbeid kan sluttføres i.h.h.t. godkjente planer.)

For  
"utbygger"  
(hoveddebitor)

stiler vi (banken) herved påkravsgaranti overfor  
Kristiansand kommune  
Teknisk direktør  
Serviceboks 417  
4604 Kristiansand  
(benefisiant)

for et beløp inntil NOK xx xxx xxx,- (kronerxxx 00/100)

som sikkerhet for riktig oppfyllelse av forpliktelser i henhold til utbyggingsavtale datert xx.xx.xx, vedrørende "områdenavn".

Vi forplikter oss til på første, skriftlige forlangende fra benefisianten å utbetale inntil ovennevnte garantibeløp til tross for eventuelle innsigelser fra hoveddebitor. Kravet om utbetaling skal inneholde erklæring om at hoveddebitor ikke har oppfylt sine forpliktelser i henhold til ovennevnte avtale.

Denne garanti er gyldig inntil retur banken.

Garantien kan ikke transporteres uten garantistens skriftlige samtykke.

Så snart vårt ansvar i følge garantien er opphørt, bes dette garantidokument returneres til "banken".

Sted, dato

for "banken"

## Standard overtakelsesavtale

### OVERTAKELSESAVTALE FOR FOR "OMRÅDE, FELT" (ref. utb.avt)

Mellom utbygger «**utbygger**»  
og **Kristiansand kommune** v/byingeniøren

O.nr.  
O.nr. 963 296 746

er det inngått avtale om overtakelse av de tekniske anlegg og overføring av veigrunn m.v. iht. utbyggingsavtale for «OMRÅDE, FELT», vedtatt av kommunalutvalget «dato»

#### 1. Overtakelse av teknisk anlegg

Kristiansand kommune overtar de tekniske anlegg (vei, vann og avløp) til offentlig vedlikehold og eiendom slik de er anlagt og inntegnet på overtakelseskart datert ..... Kartet angir de anlegg som overtas med følgende markeringer (farger):

Svart stiplet strek: Vannledninger, spillvannsledninger og overvannsledninger med tilhørende kummer og sluk.

Grå farge: Trafikkformål, adkomstveier med snuplass og gatebelysning, herunder fundament, armaturer og kabler mm.

#### 2. Overtakelse av grunn

Kristiansand kommune overtar restarealer (veigrunn, friområder, etc.) slik de er inntegnet på overtakelseskart datert .....

Kartet angir de arealer som overtas med følgende markeringer (farger):

Grå farge: Trafikkformål veigrunn inkl. gang- og sykkelvei, fortau, gjesteparkeringsplasser, annen veigrunn

Mørk grønn farge: Areal for sandlekeplass uten vedlikeholdsplikt for kommunen. Lekeplassen skal vedlikeholdes av beboerne i byggefeltet.

Lys grønn farge: Kvartalslek, nærmiljøpark, park

Grønn farge m/ skravur: Grøntstruktur uten vedlikeholdsplikt for kommunen.

Rosa farge: Spesialområde, trafo

Arealer regulert til trafikkformål skal være sammenføyd til et bruksnummer. Arealer regulert til friområder skal være sammenføyd til et bruksnummer.

Arealene er overskjøttet til Kristiansand kommune vederlagsfritt i tinglyst stand, uten heftelser og til fri disposisjon.

Dersom de nevnte arealer ikke er overskjøttet Kristiansand kommune innen 6 -seks- mnd vil kommunen kunne tvangsgjennomføre overskjøtingen for utbyggers regning. Utbygger og berørte grunneiere aksepterer med sin underskrift dette dokument som tvangsgrunnlag for eventuell tvangsgjennomføring av ovennevnte pkt. iht. Tvangsfullbyrdslovens bestemmelser.

#### 3. Private anlegg og arealer

Brun farge: Fellesområder, privat vei med privat vedlikehold overtas ikke av kommunen  
Gul farge: Byggeformål, boliger forutsettes i privat eie.

#### 4. Kommunale rettigheter på privat grunn

Lilla farge : Frisiktareal. Råderettsbegrensning; Maks høyde for mur, beplantning o.l er 50 cm.

Mørk grønn farge

med skravur: Sandlekeplass på privat grunn. Allmennheten har tilgang og kan benytte lekeklassen.

#### 5. Videre gjelder følgende betingelser:

Veiene med tilhørende belysning og sluk overtas der de er anlagt med rett til å ha dem liggende der selv om de måtte gå inn på private tomter. Dersom de går inn på private tomter er utbygger ansvarlig for å erverve nødvendig grunn. Kommunen er uten ansvar for de tilfeller hvor veiene er lagt anderledes enn reguleringen tilsier.

Utbygger er ansvarlig for at kommunale rettigheter og private servetutter er tinglyst på de angjeldende private eiendommer.

Utbygger er ansvarlig for at tomteeiere /festere blir gjort kjent med denne avtalen og tilhørende kart.

Utbygger er ansvarlig for garantidrift etter ferdigbefaring av følgende grøntanlegg XXXXXXXX i en vekstsesong og frem til endelig overtakelse av grøntanlegget.

Garantidrift skal gjennomføres i henhold til kommunens utomhusnormal. Når garantiperioden er avsluttet er utbygger ansvarlig for å innkalle parkvesenet til garantibefaring for endelig overtakelse av grøntanlegget.

#### 6. Sikkerhet

Utbygger er pliktig til å utbedre eventuelle reklamasjoner reklamasjonsperioden. Som en del av kontraktsforpliktelsen i reklamasjonsperioden stiller utbygger garanti i forhold til anleggets verdi.

år etter overtakelse 3% av anleggets verdi, kr.....

år etter overtakelse 2% av anleggets verdi, kr.....

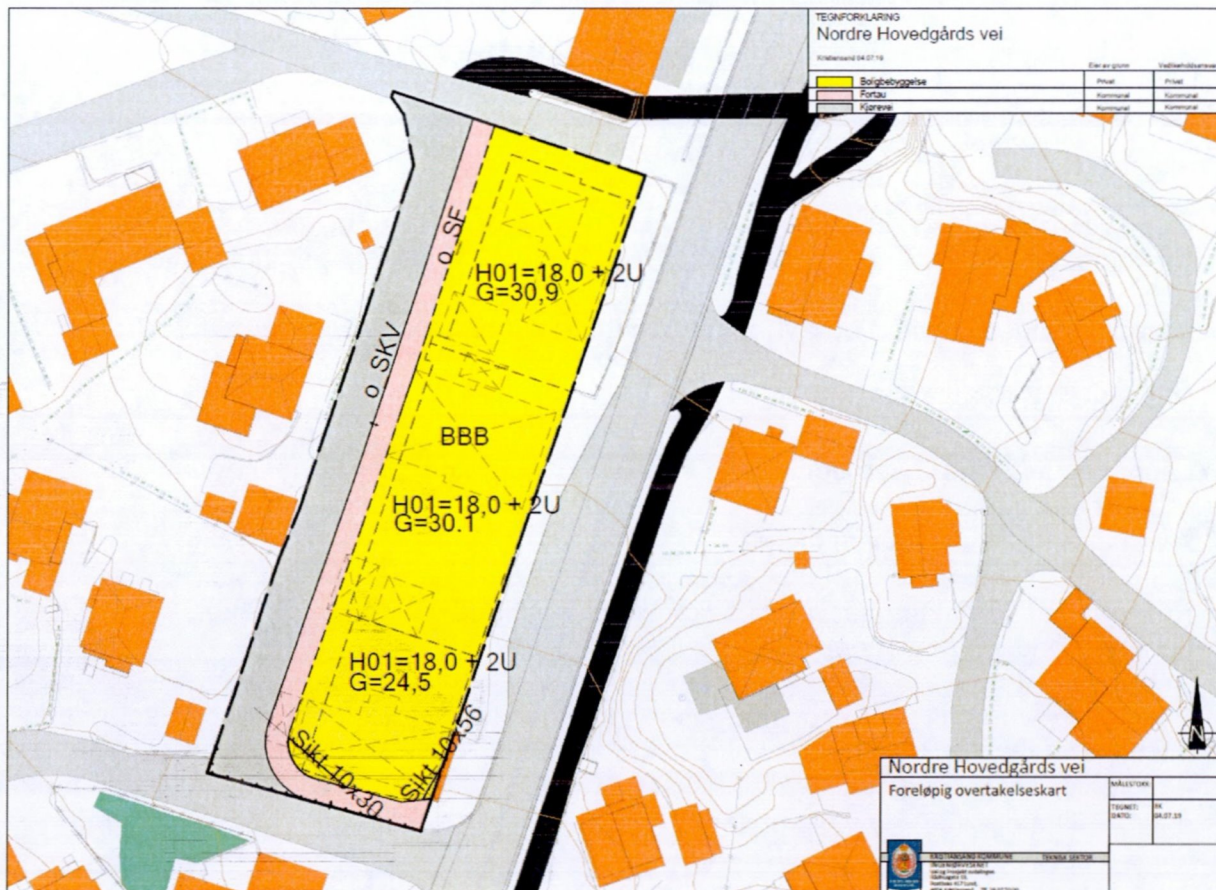
år etter overtakelse 1% av anleggets verdi, kr .....

Kristiansand den ..... Kristiansand den .....  
For Kristiansand kommune

.....  
Utbygger «navn»  
byingeniør

.....  
"Saksbehandler"Farm1687Admin  
saksbehandler

Foreløpig overtakelseskart



## Standarderklæring for ledninger

### ERKLÆRING

Eier av Gnr. x Bnr x i Kristiansand kommune, erklærer for seg og etterfølgende eiere at Kristiansand kommune Org.nr. NO963296746 har rett til vederlagsfritt å legge og å ha liggende hovedledninger for vann og avløp over denne eiendommen.

Det skal ikke foretas graving eller fylling som kan skade ledningene. Det kan ikke bygges eller beplantes med trær over ledningene eller i en avstand på 4 m fra denne uten at Kristiansand kommune gir dispensasjon til dette.

Kristiansand kommune har rett til adkomst for nødvendig tilsyn, vedlikehold og nødvendig oppgradering av ledningene.

Eventuell(e) skade(r) som oppstår på eiendommen ved vedlikehold og oppgradering av ledningene blir gjenstand for et selvstendig erstatningsoppgjør. Eventuell tvist i forbindelse med erstatningsoppgjør skal primært forsøkes løst ved forhandlinger. Dersom enighet ikke oppnås, skal tvisten løses for de ordinære domstoler med Kristiansand tingrett som verneeting.

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Kristiansand kommune.

Kristiansand den .....

Navn

Personnummer

Eier av Gnr xx Bnr xx



### Standard kommunale heftelser

1. Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å foreta mindre reguleringer i tomtegrense samt rett til å ha nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger med plass for fender inne på tomten. Dette gjelder også ved eventuell senere utvidelse av vei til regulert bredde.
2. Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, gassledning, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som volder ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.
3. Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger og tekniske anlegg over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.
4. Mur/innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter kjøperen å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav/bestemmelser.
5. Mot Kristiansand kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomtekjøperen alene.
6. Tomten er pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte.
7. Antenner av større dimensjoner samt parabolantener tillates ikke oppført uten byutviklingsstyrets godkjenning.
8. For boenheter som har regulert fellesareal (adkomstvei, o.l.) samt lekeareal i regulert friområde, bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.
9. Eier av eiendommen er til enhver tid pliktig til å være medlem av områdets velforening.
10. Kjøperen er forpliktet til å bebygge tomten etter reguleringsplanens forutsetninger innen 2 år. Hvis særlige grunner foreligger kan kommunen gi utsettelse. Oppfylles forutsetningen ikke kan kommunen kreve tomten tilbakeført eller solgt til ny kjøper som kommunen godkjenner. Dersom partene ikke blir enige om prisen fastsettes denne ved voldgift.
11. For denne tomten gjelder dessuten følgende:  
\*
12. Mulig tvist om forståelsen av skjøtets bestemmelser avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett.

### Prosessbeskrivelse (ikke del av avtalen)

Standard prosessbeskrivelse		Ansvarlig: (Navn)	Prosess:			
Utarbeidet av: Harald Karlsen		Kristiansand kommune, Teknisk direktør Saksbehandler (SB)	<b>Utbyggingsavtale</b>			
Dato: 23.05.12						
Akt	Prosess	Handling	Dokumenter	Frist	Ansv.	Dato/sign.
0	Forutsetning: Utbyggingsområdet inngår i utbyggingsprogram, med igangsettes i perioden. Reguleringsplan må være under arbeid evt vedtatt.	I forhåndskonferanse gjøre utbygger kjent med kommunens utbyggingspolitikk, utb. program, gjeldende HP og budsjett.  Det kunngjøres at forhandlinger om utbyggingsavtale igangsettes	Utlevere utbyggingsprogram Utlevere Fra plan – til virkelighet  Orienterer om forutsetninger i budsjett og HP-program		SB SB  SB	
1	Forberede avtalegrunnlag	Ved regulering: Be utbygger om å oversende oppdatert plankart og bestemmelser. Etter at tilstrekkelig materiale er mottatt: <ul style="list-style-type: none"> <li>Innhente grunnlag fra samarbeidsgruppe/sectorer / etat</li> <li>Tilpasses standard utb.avtale til reg.plan bestemmelser /vedtak /budsjett. Oversende utkast til avtale til samarbeidsgruppe for gjennomgang. Svarfrist</li> </ul> Invitere utbygger til å drøfte utkast til utbyggingsavtale. I oversendelse ta forbehold om pol. beh. Utbygger må fremlegge nødv. Dokumenter	Reg.plan med bestemmelser samt vedtak. Klagefrist må være utløpt.  Referat/HP/budsjett Samordne hp og budsjett til avtale  Tilpasse utbyggingsavtale  Oversende justert avtale for kommentar  Brev m/ Utkast til Utbyggingsavtale  Firmaattest / skatteattest / grunneieroversikt med mer.		SB	
2	Forhandlingsmøte / drøftelser	Møte avholdes og dokumenter gjennomgås.  Avklare innspill mot samarbeidsgruppe sektor  Framforhandlet avtale m/ underskrift.	Firmaattest /skatteattest / grunneieroversikt utkast til avtale.  Underskrevet avtale m/ framdriftsplan		UTB  SB	

3	Offentlig ettersyn	Annonser offentlig utleggelse Oversende høringsbrev		2 uker	SB	
		Motta/besvare innspill				
4	Politisk behandling av forslag til utbyggingsavtale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saksutarbeidelse</li> <li>• Underskrift direktør</li> <li>• Sende sak til form.skapskontor</li> <li>• Beh. Kommunalutvalget</li> <li>• Beh. Formannskapet</li> <li>• Vedtak innarbeides i avtale</li> </ul>	Saksfremlegg med medlegg Underskrevet saksfremlegg Underskrevet sak  Korrigert avtale m/ underskrift	2 uker 1 uke 1 uke 2 uker  2 uker 1 uke	SB SB  SB	
5	Annonser vedtatt avtale	Annonser at avtale er vedtatt Orienterer berørte høringsparter	Annonse Oversendelsesbrev	1 uke	SB	
6	Oppfølging av avtale – utbygging	Sende brev m/ avtale til utbygger / samarbeidsgruppen for oppfølging.	Brev m/underskrevet avtale Bankgaranti div attester	1 uke	SB	
	Dato					
	Harald Karlsen					

