



UTBYGGINGSAVTALE

1. PARTER

Mellom Byggco Eiendom AS (senere kalt utbygger) NO 913 503 686 MVA

og

Kristiansand kommune (senere kalt kommunen) NO 820 852 982 MVA

er det inngått følgende avtale om utbygging av Møllevannsveien 16.

2. GEOGRAFISK AVGRENSNING /AVGRENSNING I TID

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

Avtalen er gjeldende inntil egen overtakelsesavtale foreligger. Delovertakelse for områder i forbindelse med ferdigstilling 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. 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. Utbygger må kontakte Fylkeskommunen for det som gjelder planer og tiltak knyttet til Møllevannsvegen.

3.2. Utbygger bekrefter ved underskrift av denne avtalen at utbygger disponerer nødvendig grunn og rettigheter for det arealet som skal bygges ut. Grunnen til o-GF overføres til kommunen før utbyggingsavtalen signeres, og krav om kommunal drift er frafalt.

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).

4. PLANLEGGING OG OPPARBEIDELSE

(Inndeling i delfelt kan omtales)

4.1. Utbygger er ansvarlig for nødvendig planlegging, prosjektering og byggeledelse.

4.2. Utbygger er ansvarlig for at arealene planlegges og opparbeides i samsvar med den til enhver tid gjeldende reguleringsplan, reguleringsbestemmelser, godkjente tekniske planer

og utomhusplan, herunder sikringsplan. Slike planer skal forelegges fagetatene og være godkjent før det gis rammetillatelse. Dersom grøntområdet skal benyttes helt eller delvis til rigg, må det avtales premisser for dette for å sikre at grunnen ikke blir ødelagt (ekst. Fjerning av matjord, utlegging av duk, påføring av grusmasser.);

- 4.3. Utomhusplan for o_GF skal planlegges og opparbeides iht det som er beskrevet i reguleringsplan.
- 4.4. Fremføring av kabler for strøm (fordelingsnett og veibelysning), tele og bredbånd etc. skal utføres ved å legge jordkabler. Utbygger er pliktig til å tilrettelegge for fremtidige kabelbehov ved å anlegge ekstra trekkør i kabelgrøft. Antall rør og dimensjon avklares med ingeniørvesenet. Trekkør skal inngå som en del av infrastrukturen som skal overtas vederlagsfritt av kommunen.
- 4.5. Utbygger er ansvarlig for å kontakte alle kabeletater og samordne dem i en felles plan. 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.
- 4.6. 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.
- 4.7.
- 4.8. Utbygger skal i samarbeid med konsesjonshaver for fjernvarme tilrettelegge for at ny bebyggelse kan tilknyttes fjernvarme og innarbeide dette i tekniske planer.
- 4.9. Gassledninger kan ikke etableres uten godkjenning fra ingeniørvesenet. Eierskap til gassledningene skal være avklart.
- 4.10. Utfylling ut over formålsgrense 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.

4.11. Utbygger er ansvarlig for gjennomføring av rekkefølgekravene.

5. FRAMDRIFT OG UTBYGGINGSTAKT

(Det benyttes entydig frist for ferdigstillelse av samtlige anlegg da dette har sammenheng med garantistillelsen. Derimot må kommunen i praksis vise fleksibilitet dersom for eksempel markedsutviklingen (reduisert omsetning/salg) skulle tilsi 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. Bilag 3. Framdriftsplanen skal angi tidspunkt for opparbeidelse av tekniske anlegg, opparbeidelse av offentlig grønnstruktur, annonsering av tomter/boliger og når tomtene forventes byggeklare.
- 5.2. Offentlig grønnstruktur og lekearealer skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen senest 1.6.2025
- 5.3. Utbyggingen skal tilpasses kommunens til enhver tid gjeldende utbyggingsprogram. 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 besørgе 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.

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. 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.
- 7.4. Tilknytningsavgift for vann og kloakk betales etter de til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer.

- 7.5. 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.
- 7.6. Utbygger plikter å stille garanti – 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 tilsvarende kr 600.000 skal fremlegges og godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes. 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 jfr. 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, skal sammenføres i henhold til overtakelseskartet. Eventuell deling og/eller sammenføring av arealer samt overskjøting skal bekostes av utbygger. Arealene skal være overskjørtet til kommunen før kommunen overtar tekniske anlegg. Det tas forbehold om at overtakelseskartet kan endres tilsvarende eventuelle endringer i reguleringsplan og i planer for tekniske anlegg og utomhusplan.

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.

- 8.3. Utbygger skal besørge innmåling og dokumentasjon i henhold til kommunaltekniske normer av vann og avløpsledninger, kabler, lysmaster, kabelskap/trafo, sikringsgjerd, veier, fortau, gang- og sykkelveier og konstruksjoner i forbindelse med veier m.m.
- 8.4. 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.
- 8.5. 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.
- 8.6. Vedlikehold av de anlegg som kommunen skal overta må besørges og bekostes av utbygger inntil kommunen har overtatt anleggene.

- 8.7. 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.
- 8.8. o_gf 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, se bilag 10.
- 8.9. 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 med tanke på sikring av rettigheter (ledning 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. Denne avtalen er ikke bindende for Kristiansand kommune før den er behandlet og godkjent av Kristiansand formannskap, jf. saksbehandlingsreglene i pbl. kap. 17
- 9.8. 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 tinglysing og avtaleområdet omfatter kommunal eiendom må kjøpesum for grunneiendom 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

11.1. Kristiansand, den 14/7..... 2023

For Kristiansand kommune

.....

11.2. Harald E Karlsen
Utbyggingssjef

.....

.....

For utbygger



Utbygger Byggco Eiendom AS
Byggmester Oddleif Henriksen

ODDLEIF HENRIKSEN

.....

Kartutsnitt



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.
11.3. 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

11.4. Fremdriftsplan for utbyggingsområdet XXXX

11.5. Fremdrift, reg.formål	11.6. Forventet oppstart	11.7. Ferdig dato	11.8. Kommentarer/Avvik
11.9. Offentlige trafikkområder, kjørevei, m.m.	11.10.	11.11.	11.12.
11.13. Friområder, tursti m.m.	11.14. *	11.15.	11.16.
11.17. Friområder, lekeplass	11.18. *	11.19.	11.20.
11.21. Spesialområder, frisikt	11.22. *	11.23.	11.24.
11.25. Boligområder	11.26.	11.27.	11.28. Styres av utbyggingsprogrammet.

Fremdrift i forhold til gjeldende utbyggingsprogram

Boligformål	11.29. 023	11.30. 024	11.31. 025	11.32. 026	11.33. e n e r e	11.34.	11.35.
11.36.	11.37.	11.38.	11.39.	11.40.	11.41.	11.42.	11.43.
11.48. Annonsert	11.49.	11.50.	11.51.	11.52.	11.53.	11.54.	11.55.
11.60. Igangsett	11.61.	11.62.	11.63.	11.64.	11.65.	11.66.	11.67.
11.72. Utbyggingsprog. 20-20 antall	11.73.	11.74.	11.75.	11.76.	11.77.	11.78.	11.79.
	11.80.	11.81.	11.82.	11.83.	11.84.	11.85.	11.86.

For utbygger *

.....
Utbygger

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 byggherrollen.

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 entreprisindelning, 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.

9. TINGLYSNING

Denne avtalen kan tingslyses sammen som heftelse på eiendommen som en del av Utbyggingsavtalen.

10. TVISTER

Tvister som måtte oppstå etter denne avtale skal løses i samsvar med bestemmelsene i Utbyggingsavtalen pkt..... med mindre partene blir enige om å løse tviste ved de ordinære domstoler. I så fall skal bygg- og anleggsstedet verneeting være verneeting etter denne avtalen.

11. PARTENES UNDERSKRIFTER

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

Kristiansand kommune

Utbygger

Signatur: _____
Navn: _____
Tittel: _____
Dato: _____

Signatur: _____
Navn: _____
Tittel: _____
Dato: _____

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

4 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.

5 DIVERSE

Opplysningene som nevnt i avtalens punkt 2 skal være bekreftet av Overdragerens revisor gjennom en uttalelse i samsvar med ISA 805.

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.

6 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 __/___ 2020

Firmanavn

Kristiansand kommune

11.87.	Navn	Terje Lilletvedt
11.88.	Tittel	byingeniør

SPESIFIKASJON VED OVERFØRING AV JUSTERINGSRETT

Overdrager:

11.89. Firmanavn, org. nr. XXXXXXXXXXXX

Mottaker:

Kristiansand kommune, org. nr. **820 852 982**

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.

___/___ 2020

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 slutføres i.h.h.t. godkjente planer.)

For
"utbygger"
(hoveddebitor)

stiler vi (banken) herved påkravsgaranti overfor

Kristiansand kommune
Org. nr. 820 852 982
By- og stedsutviklingsdirektør
Postboks 4
4685 Nodeland
(benefisiant)

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

som sikkerhet for riktig oppfyllelse av forpliktelse 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"

11.97. Gul farge: Bygge formål, boliger forutsettes i privat eie.

4. Kommunale rettigheter på privat grunn

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

11.99. Mørk grønn farge med skravur: Sandlekeplass på privat grunn.
Allmennheten har tilgang og kan benytte lekeplassen.

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 annerledes enn reguleringen tilsier.

Utbygger er ansvarlig for at kommunale rettigheter og private servitutter 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 overtalelse av grøntanlegget.

Garantidrift skal gjennomføres i henhold til kommunens utomhus normal. 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 i reklamasjonsperioden. Som en del av kontraktsforpliktelsen i reklamasjonsperioden stiller utbygger garanti i forhold til anleggets verdi.

1. året etter overtakelse 3 % av anleggets verdi, kr
2. året etter overtakelse 2 % av anleggets verdi, kr
3. året etter overtakelse 1 % av anleggets verdi, kr

Kristiansand den

Kristiansand den

For Kristiansand kommune

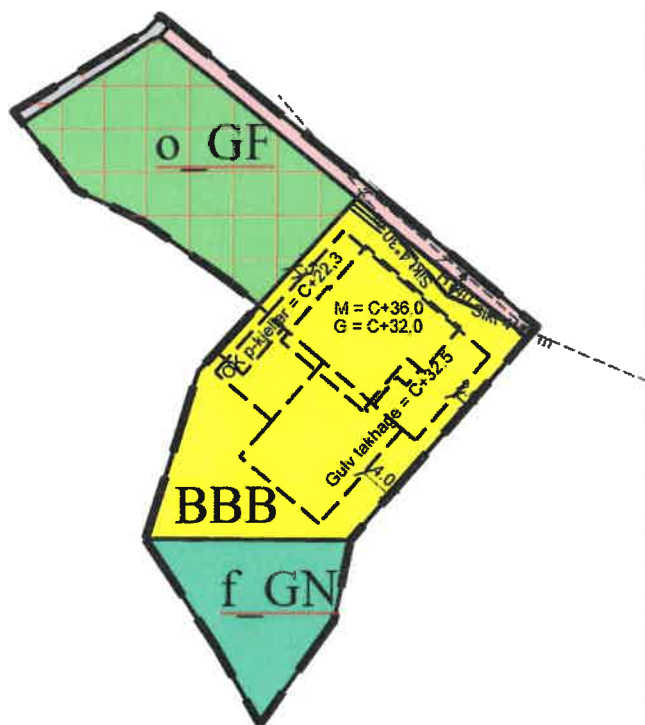
Utbygger

.....
Byingeniør

.....
Utbygger «navn»

.....
"Saksbehandler"
saksbehandler

Foreløpig overtakelseskart



TEGNFORKLARING

OVERTAKELSESKART MØLLEVANNSVEIEN 16

	Eier av grunn	Vedlikeholdsansvar
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	Privat	Privat
Kjøreveg	Kristiansand kommune	Kristiansand kommune
Fortau	Agder fylkeskommune	Agder fylkeskommune
Bågrennstruktur	Privat	Privat
Flområde	Kristiansand kommune	Privat
Såringszone - Friskt	Privat	Privat
Eierform	Kristiansand kommune	Kristiansand kommune/privat
offentlig		
Planens begrensning		
Formålsårsene		

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 voldes 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		Dato: 23.05.12		Kristiansand kommune, Teknisk direktør Saksbehandler (SB)		
				Utbyggingsavtale		
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 Orienterere 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"> • Innhente grunnlag fra samarbeidsgruppe/ektorer / etat • Tilpasses standard utb.avtale til reg.plan bestemmelser /vedtak /budsjett. Oversende utkast til avtale til samarbeidsgruppe for gjennomgang. Svartfist 	Regulering med bestemmelser samt vedtak. Klagefrist må være utløpt. Referat/HP/budsjett Samordne hp og budsjett til avtale Tilpasse utbyggingsavtale Oversende justert avtale for kommentar		SB SB SB SB	
2	Forhandlingsmøte / drøftelser	Invitere utbygger til å drøfte utkast til utbyggingsavtale. I oversendelse ta forbehold om pol. beh. Utbygger må fremlegge nødv. Dokumenter	Brev m/ Utkast til Utbyggingsavtale Firmaattest / skatteattest / grunneieroversikt med mer.		SB	
		Møte avholdes og dokumenter gjennomgås. Avklare innspill mot samarbeidsgruppe sektor	Firmaattest /skatteattest / grunneieroversikt utkast til avtale.	2 uker	SB	

Utbyggingsavtale for: Møllevannsveien 16

Direktør for by- og stedsutvikling, datert den 21.06.2023

3	Offentlig ettersyn	Framforhandlet avtale m/ underskrift. Annonser offentlig utleggelse Oversende høringsbrev	Underskrevet avtale m/ framdriftsplan	2 uker	SB		
		Motta/besvare innspill					
4	Politisk behandling av forslag til utbyggingsavtale	<ul style="list-style-type: none"> • Saksutarbeidelse • Underskrift direktør • Sende sak til form. skapingskontor • Beh. Kommunalutvalget • Beh. Formannskapet • Vedtak innarbeides i avtale 	Saksfremlegg med medlegg Underskrevet saksfremlegg Underskrevet sak Korrigert avtale m/ underskrift	2 uker 1 uke 1 uker 2 uker	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 Karlisen						

Utbyggingsavtale for: Møllevannsveien 16

Direktør for by- og stedsutvikling, utkast datert den 21.06.2023

Erik Geelmuyden

Fra: Oddleif Henriksen <oddleif@boh.no>
Sendt: mandag 6. februar 2023 08.11
Til: Line Baasland; Harald Eiolf Karlsen
Kopi: Erik Geelmuyden; Bjørn Andresen; Hanne Katinka Hofgaard; Leif Christian Stray
Emne: Re: Møllevannsveien 16 - utbyggingsavtale, møte 19.1.2023 og avtaleforslag
Vedlegg: Nettside.pdf

Vedlagt er firma attest, Leif Christian Stray sender urådighetserklæringen.

Det jobbes med øvrige punkter på listen.



ODDLEIF HENRIKSEN
Mobil +47 907 60646
Nett www.boh.no/
Krittveien 44, 4656 HAMRESANDEN

26. jan. 2023 kl. 13:20 skrev Line Baasland <Line.Baasland@kristiansand.kommune.no>:

Oppsummering fra møtet 19. januar 2023 – Møllevannsveien 16

Deltakere: Oddleif Henriksen, Erik Geelmuyden, Bjørn Andresen, Harald Karlsen, Hanne Katinka Hofgård, Line Baasland

Tema: Veien videre for utbyggingsavtale for Møllevannsveien 16

Utbyggingsavtalen

Foreliggende forslag til utbyggingsavtale ble gjennomgått. Line lager nytt forslag på bakgrunn av gjennomgangen.

Utbygger lager kostnadsoverslag for opparbeidelse av grøntområdet, som grunnlag for garantibeløp.

Utbygger oversender firmaattest.

Stray oversende urådighetserklæring.

Opparbeidelse av grøntområde

Det skal avholdes medvirkningsmøte for innspill til utforming av grøntområdet.

Illustrasjonsplanen bearbeides før møtet. Hanne Katinka sender tilbakemelding på illustrasjonsplanen til utbygger. Utbygger og parkvesenet/Hanne Katinka møtes og drøfter illustrasjonsplanen. Utbygger inviterer til medvirkningsmøte etter dette.

Utbygger sørger for at velforeningen har vedlikeholdsplikten for området. Parkvesenet kan om ønskelig sende en orientering om søkemuligheter og generelt avtalegrunnlag til utbygger, til bruk i videre dialog med velforening,

Harald Karlsen er videre kontaktperson ang. utbyggingsavtalen.

Vedlagt følger nytt utkast til utbyggingsavtale.

Med vennlig hilsen

Line Baasland

Rådgiver | Utbyggingsstaben | By- og stedsutvikling

Mobil.: (+47) 90 62 37 75 | Sentralbord (+47) 38 07 50 00

E-post: line.baasland@kristiansand.kommune.no

Besøksadresse: Rådhusgata 18, Kristiansand

<20230126 Møllevannsveien 16 utbyggingsavtale forslag.docx>