

Utbyggingsavtale Skogen borettslag planid 1502 - vedtatt formannskapet til signe

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- HARALD EIOLF KARLSEN, signert 20.01.2023 med ID-Porten: BankID
- VIDAR AAMODT, signert 16.01.2023 med ID-Porten: BankID
- PAAL MARQUARDT KRISTENSEN, signert 16.01.2023 med ID-Porten: BankID Mobil
- JARL SINDLAND, signert 16.01.2023 med ID-Porten: BankID



Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.



UTBYGGINGSAVTALE FOR SKOGEN BORETTSLAG – PLANID 1502 I KRISTIANSAND KOMMUNE

1. PARTER

Avtalen er inngått mellom:

Tinnheia utvikling AS, org. nr. 824 519 412 (senere kalt utbygger) og
Kristiansand kommune, org. nr. 820 852 982 MVA (senere kalt kommunen)

2. GEOGRAFISK AVGRENSNING / AVGRENSNING I TID

- 2.1. Avtalen omfatter areal som er avgrenset på vedlagte reguleringskart datert 26.01.22 og overordnet utomhusplan for Grønndalen av 23.03.20, begge jf. bilag 1.
- 2.2. Avtalen gjelder til egen overtakelsesavtale foreligger. Delovertakelse av områder i forbindelse med ferdigstilling av felt, skal avklares mellom partene før igangsetting av felt.
- 2.3. Avtalen opphører senest 10 år etter underskrevet dato.

3. GRUNNERVERV

- 3.1. Utbygger er ansvarlig for å erverve nødvendig grunn og rettigheter både innenfor og utenfor utbyggingsområdet så langt det 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. Der hvor utbygger ikke disponerer grunn må bilag 2 signeres av berørte grunneiere.
- 3.3. De arealene som eies av Kristiansand kommune og som inngår i avgrenset område samt arealene for Grønndalen som skal oppgraderes utenfor planid 1502, kan ikke disponeres uten at det er inngått en egen avtale om dette. Det vises til opsjonsavtale med tillegg i bilag 2a.

4. PLANLEGGING OG OPPARBEIDELSE

- 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, kommunale normer, godkjente tekniske planer og utomhusplaner, inklusiv sikringsplan. Slike

Utbyggingsavtale for Skogen borettslag – planid 1502
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 16.01.2023

side 1



planer skal forelegges fagetatene og være godkjent før det gis rammetillatelse.

- 4.3. Fremføring av kabler for strøm (fordelingsnett og veibelysning), tele og bredbånd etc. skal utføres ved å legge jordkabler. Antall rør og dimensjon avklares med ingeniørvesenet.
- 4.4. Utbygger er pliktig til å tilrettelegge for fremtidige kabelbehov ved å anlegge ekstra trekkerør i kabelgrøft. Trekkerør 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.
- 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. Utfylling ut over formålsgrenser 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.
- 4.8. Rekkefølgekravene og hvem som er ansvarlig for kravene:

Utbyggingsavtale for Skogen borettslag - planid 1502
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 16.01.2023

side 2

Dokumentet er signert digitalt av:

- HARALD EIOLF KARLSEN, 20.01.2023
- VIDAR AAMODT, 16.01.2023
- PAAL MARQUARDT KRISTENSEN, 16.01.2023
- JARL SINDLAND, 16.01.2023

Forseglet av



Posten Norge

5	Rekkefølgekrav, utsettelse og garanti Planid 1502 - Skogen borettslag	Beløp til garanti	Gjeldende frist utbyggingsavtale
5.1 a-d	Disse slår alle inn ved rammetillatelse. Utsettes ikke med garanti.	0	Rammetillatelse bebyggelse og anleggsarbeid
5.2 a	Grønndalen med turvei slår inn ved IG BBB1/BBB2. Kan utsettes til 1.12.23 med garanti. Turvei må være tilgjengelig og trygg i anleggsperioden.	1.500.000	1.12.23
5.2 b	Bom slår inn ved IG BBB1/BBB2. Utsettes til 1.12.23 med garanti og vilkår om at trafikksikkerhet/trafikkavvikling ivaretas i anleggsfasen if egen plan som godkjennes av ingeniørvesenet.	60.000	1.12.23
5.3 a	Lekeplass O_GF5 slår inn ved IG BBB1. Kan utsettes til 1.12.23 med garanti.	600.000	1.12.23
5.3 b	Snuhammer syd slår inn ved IG BBB1. Etableres samtidig som vendehammer nord og bom innen 1.12.23 med garanti og vilkår om at trafikksikkerhet/trafikkavvikling ivaretas i anleggsfasen if egen plan som godkjennes av ingeniørvesenet.	80.000	1.12.23
5.3 c	Renovasjon syd utsettes fra IG til brukstillatelse for BBB1 med garanti. Det må være tilfredsstillende renovasjonsordning i byggetiden.	1.100.000	Brukstillatelse bebyggelse BBB1
5.3 d	Fortau langs Tinnhelveien frem til kryss Messingveien. Utsettes ikke med garanti.	0	Igangsettingstillatelse bebyggelse BBB1
5.3 e	Midtrabatt Tinnhelveien slår inn ved IG BBB1. Utsettes ikke med garanti.	0	Igangsettingstillatelse bebyggelse BBB1
5.3 f	Busstopp/ vennebu syd slår inn ved IG BBB1. Utsettes ikke med garanti.	0	Igangsettingstillatelse bebyggelse BBB1
5.3 g	Siktsoner syd Tinnhelveien /Messingveien utsettes ikke med garanti.	0	Igangsettingstillatelse bebyggelse BBB1
5.4 a	Lekeplass O_GF6 slår inn ved IG BBB2. Utsettes til brukstillatelse med garanti.	600.000	Brukstillatelse bebyggelse BBB2
5.4 b	Snuhammer nord slår inn ved IG BBB2. Må etableres samtidig som vendehammer syd og bom innen 1.12.23 med garanti og vilkår om at trafikksikkerhet/trafikkavvikling ivaretas i anleggsfasen if egen plan som godkjennes av ingeniørvesenet.	80.000	1.12.23
5.4 c	Renovasjon nord utsettes fra IG til brukstillatelse for BBB2 med garanti. Det må være tilfredsstillende renovasjonsordning i byggetiden.	550.000	Brukstillatelse bebyggelse BBB2
5.4 d	Fortau o_SF2 utsettes til brukstillatelse med garanti og vilkår om at trafikksikkerhet/trafikkavvikling ivaretas i anleggsfasen if egen plan som godkjennes av ingeniørvesenet.	200.000	Brukstillatelse bebyggelse BBB2
5.4 e	Reetablering fortau o_SF1 slår inn ved IG BBB2. Utsettes ikke med garanti.	0	Igangsettingstillatelse bebyggelse BBB2
5.4 f	Ras/fjellsikring BBB2 utsettes ikke med garanti.	0	Igangsettingstillatelse bebyggelse BBB2
5.5 a	Parkeringsplasser BBB3-BBB6 slår inn ved brukstillatelse BBB1/BBB2. Utsettes ikke med garanti.	0	Brukstillatelse bebyggelse BBB1/BBB2
5.5 b	Rensekapasitet avløp Bredalsholmen. Utsettes ikke med garanti.	0	Brukstillatelse bebyggelse BBB1/BBB2
	Sum eks mva	4.770.000	

IG=igangsettingstillatelse

Utbygger er selv ansvarlig for gjennomføring av alle rekkefølgekrav.

5. FRAMDRIFT OG UTBYGGINGSTAKT

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

Utbyggingsavtale for Skogen borettslag - planid 1502
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 16.01.2023

side 3

Dokumentet er signert digitalt av:

- HARALD EIOLF KARLSEN, 20.01.2023
- VIDAR AAMODT, 16.01.2023
- PAAL MARQUARDT KRISTENSEN, 16.01.2023
- JARL SINDLAND, 16.01.2023

Forseglet av



Posten Norge

- 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. desember 2023 for BBB1 og 1. desember 2026 for BBB2. Nødvending underlagsmateriale og dokumentasjon i forbindelse med ferdigstilling skal være innlevert kommunen senest 1. april for å kunne oppnå offentlig drift og vedlikehold fom. 1.6 2024 for BBB1 og 1.6 2027 for BBB2.
- 5.3. Offentlige samferdselsanlegg (vei, vann, avløp etc.) skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen senest *1. desember 2023 for BBB1 og 1. desember 2026 for BBB2*. Nødvending underlagsmateriale og dokumentasjon i forbindelse med ferdigstilling skal være innlevert kommunen senest 1. april for å kunne oppnå offentlig drift og vedlikehold fom. 1.6 2024 for BBB1 og 1.6 2027 for BBB2.
- 5.4. 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. Kommunen skal ha fortrinnsrett til å kjøpe 10 % av boligene/tomtene i området. Erverv skal gjennomføres til markedspris.
- 6.3. Utbygger skal sammen med kommunen utarbeide en oversikt over kommunens tomter. Oversikten skal godkjennes av kommunen innen områdene kan igangsettes.
- 6.4. Kommunen forplikter seg til å ta standpunkt til erverv snares 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. Utbygger betaler ikke bidrag til kommunen for grunn og offentlige anlegg. Det vises ellers til opsjonsavtale med tillegg i bilag 2a.
- 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. Tilknytningsgebyr for vann og kloakk betales etter de til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer.
- 7.6. Kommunen og utbygger kan inngå avtale om anleggsbidrag eller justeringsrett eller- plikt dersom dette gir kommunen momskompensasjon

Utbyggingsavtale for Skogen borettslag - planid 1502

By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 16.01.2023

side 4

Dokumentet er signert digitalt av:

- HARALD EIOLF KARLSEN, 20.01.2023
- VIDAR AAMODT, 16.01.2023
- PAAL MARQUARDT KRISTENSEN, 16.01.2023
- JARL SINDLAND, 16.01.2023

Forseglet av



Posten Norge

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 en forutsetning for slik avtale.

- 7.7. Utbygger plikter til å stille garanti i form av en påkravsgaranti, som sikkerhet for ferdigstilling av anlegg (vei, vann, avløp, lekeplasser og andre nødvendige anlegg) i området i henhold til fristene i foreliggende avtale. Kommunens vedlagte mal skal benyttes (bilag 6). Garanti tilsvarende kr. 4.770.000,- skal framlegges og godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes. Ved delovertakelse av anlegg kan det være aktuelt å redusere garantien forholdsmessig.
- 7.8. Utbygger plikter å stille garanti i form av en påkravsgaranti, som sikkerhet for avtale bidrag i området i henhold til angitt betalingsplan.
- 7.9. Etter overtakelsesavtale er inngått plikter utbygger til å utbedre eventuelle mangler i reklamasjonsperioden. Som en del av avtaleforpliktelsen stiller utbygger garanti i reklamasjonsperioden i forhold til anleggets verdi.

8. OVERTAKELSE AV GRUNN OG ANLEGG

- 8.1. Ved søknad om igangsettingstillatelse av utbyggingen skal utbygger samtidig søke om fradeling av arealene som kommunen skal overta.
- 8.2. Kommunen skal overta eiendomsretten til alle offentlige regulerte anlegg og grønnstruktur i utbyggingsområdet, jf. bilag 8. Arealene skal overtas vederlagsfritt og frie for heftelser/servitutter av enhver art (bilag 7). Kommunen utarbeider foreløpig 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.
- 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.
- 8.4. Dersom det gjennomføres utbygging i flere plan (anleggseiendom) og kommunen 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 sørge for at avtale / erklæring tinglyses på berørt / tiliggende eiendom/-er.
- 8.5. De anlegg som kommunen skal overta eiendomsrett til og ha fremtidig vedlikehold av må være anlagt i henhold til bestemmelser i denne avtale. I tillegg må Kristiansand kommunes normer for VA, vei, avfall og

Utbyggingsavtale for Skogen borettslag - planid 1502
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 16.01.2023

side 5

Dokumentet er signert digitalt av:

- HARALD EIOLF KARLSEN, 20.01.2023
- VIDAR AAMODT, 16.01.2023
- PAAL MARQUARDT KRISTENSEN, 16.01.2023
- JARL SINDLAND, 16.01.2023

Forseglet av



Posten Norge

utomhusanlegg følges for opparbeidelse og krav til sluttdokumentasjon og innmåling. Sluttdokumentasjon og innmålingsdata skal innleveres samlet og komplett.

- 8.6. Når dokumentasjon og innmålingsdata er godkjent, skal utbygger ta initiativ til ferdigbefaring. Frist for utbedring av eventuelle feil og mangler skal avtales på befaring. Utbygger er forpliktet til å foreta utbedringer av eventuelle feil og mangler og gir tilbakemelding når alle feil og mangler er rettet. Dersom utbygger ikke har utbedret tiltak i henhold til avtalte frister som følge av første ledd, kan kommunen sørge for at arbeidene blir utført for utbyggers regning.

Når eventuelle feil eller mangler er utbedret og anlegg med tilhørende dokumentasjon er godkjent av kommunen, samt utbyggers plikter etter pkt. 8.2-8.4 er oppfylt, utarbeider kommunen overtakelsesavtale med tilhørende kart se bilag 7. Vedlikehold av de anlegg som kommunen skal overta må gjøres og bekostes av utbygger inntil overtakelsesavtalen er signert av partene.

- 8.7. Utbygger er ansvarlig for vedlikehold og sikkerhetskontroll av lekeplassutstyr som omfattes av Forskrift om sikkerhet og lekeplassutstyr av 19.07.96 inntil anleggene er overtatt av kommunen.
- 8.8. Kvartalslekeplasser 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, 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 / festebeleg med tanke på 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 vernetting.
- 9.6. Mislighold
Reklamasjon

Utbyggingsavtale for Skogen borettslag - planid 1502
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 16.01.2023

side 6

Dokumentet er signert digitalt av:

- HARALD EIOLF KARLSEN, 20.01.2023
- VIDAR AAMODT, 16.01.2023
- PAAL MARQUARDT KRISTENSEN, 16.01.2023
- JARL SINDLAND, 16.01.2023

Forseglet av



Posten Norge

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

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 tinglysning og avtaleområdet omfatter kommunal eiendom må kjøpesum for grunneiendom være innbetalt jf. kommuneloven se § 51)

10. BILAG

Til utbyggingsavtalen ligger følgende bilag:

- Bilag 1 Kartutsnitt
- Bilag 2 Grunneiers tiltredelseserklæring
- Bilag 2a Opsjonsavtale og tillegg til opsjonsavtale
- Bilag 3 Fremdriftsplan
- Bilag 4 Standard avtale om anleggsbidrag
- Bilag 5 Standard avtale om overføring av justeringsrett
- Bilag 6 Standard garantitekst
- Bilag 7 Standard overtakelsesavtale
- Bilag 8 Foreløpig overtakelseskart
- Bilag 9 Erklæring ledninger
- Bilag 10 Standard kommunale rettigheter
- Bilag 11 Utskrift fra grunnbok for eiendommer som skal overføres kommunen

Utbyggingsavtale for Skogen borettslag - planid 1502
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 16.01.2023

side 7

Dokumentet er signert digitalt av:

- HARALD EIOLF KARLSEN, 20.01.2023
- VIDAR AAMODT, 16.01.2023
- PAAL MARQUARDT KRISTENSEN, 16.01.2023
- JARL SINDLAND, 16.01.2023

Forseglet av



Posten Norge



Kristiansand, den 16.01 2023

For Kristiansand kommune	For utbygger Tinnheia utvikling AS
..... Harald E Karlsen Utbyggingsjef Jarl Sindland
..... Paal M. Kristensen Saksbehandler Vidar Aamodt

Dokumentet er signert digitalt

Utbyggingsavtale for Skogen borettslag – planid 1502
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 16.01.2023

side 8

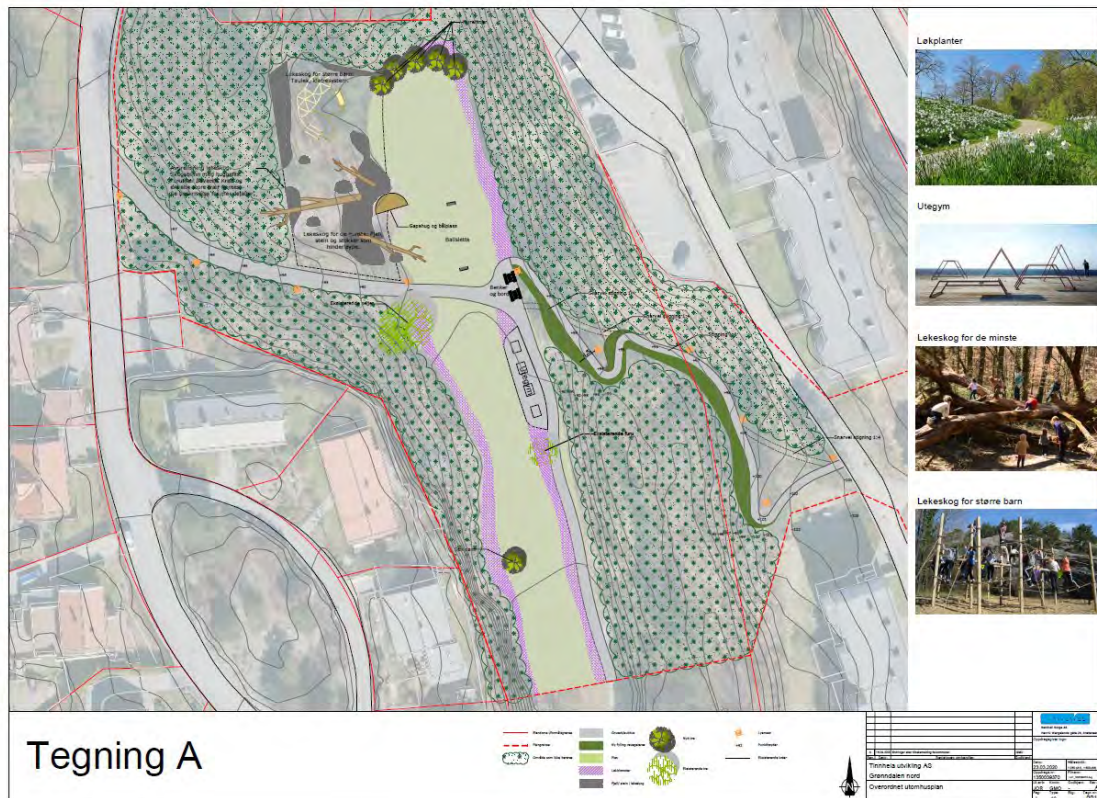
Dokumentet er signert digitalt av:

- HARALD EIOLF KARLSEN, 20.01.2023
- VIDAR AAMODT, 16.01.2023
- PAAL MARQUARDT KRISTENSEN, 16.01.2023
- JARL SINDLAND, 16.01.2023

Forseglet av



Posten Norge



Dokumentet er signert digitalt av:

- HARALD EIOLF KARLSEN, 20.01.2023
- VIDAR AAMODT, 16.01.2023
- PAAL MARQUARDT KRISTENSEN, 16.01.2023
- JARL SINDLAND, 16.01.2023

Forseglet av



Posten Norge



Bilag 2 - Grunneiers tiltredelseserklæring

Som grunneier i utbyggingsområdet tiltrer jeg som bindende for meg denne avtalens bestemmelser om kommunens vederlagsfrie overtakelse av arealer og anlegg. Tiltredelsen gjelder også sikring av nødvendig rettigheter for drift og vedlikehold for offentlig infrastruktur som ligger på privat grunn. Samtidig forplikter jeg 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 tvilstebestemmelsen i punkt 9.5. Eventuelle krav jeg måtte ha mot utbygger eller andre fritar meg ikke for plikten til rettidig overskjøting til kommunen.

Eksempel
Skogen Borettslag

Påleggsværnet erstatte:
W-GARASDI Boligbyggings (Årbogale 14)
4811 Kristiansand S

Ikke påleggsværnet erstatte erstatte.

Etendomm, bygghjelp uteløst

1502 - 15102
124 - 15104
126 - 15106
128 - 15108

Festekontrakt på GB 151/2899 skal opphøre og areal regulert til boligbebyggelse overdras til Skogen borettslag etter egen avtale med kommunen som grunneier. Eiendommen skal grense justeres før overskjøting.

Kristiansand 16.01.23
Skogen borettslag - org. nr. 952 480 359
Grunneier gnr. 151 bnr. 123, 124, 1286
Fester gnr. 151 bnr. 2899

Hil - Hegdahl
Byrå

Utbyggingsavtale for Skogen borettslag – planid 1502
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 16.01.2023

side 11

Dokumentet er signert digitalt av:

- HARALD EIOLF KARLSEN, 20.01.2023
- VIDAR AAMODT, 16.01.2023
- PAAL MARQUARDT KRISTENSEN, 16.01.2023
- JARL SINDLAND, 16.01.2023

Forseglet av



Posten Norge

Bilag 2a – Opsjonsavtale og tillegg til opsjonsavtale

TEKNISK Kristiansand Eiendom	
--	---

OPSJONSAVTALE

Mellom **KRISTIANSAND KOMMUNE** NO 963296746
v/Kristiansand Eiendom (KE)

og **SKOGEN BORETTSLAG** NO 952 480 359
VI VEF ENTREPRENØR AS NO 963 228 074
(UTBYGGER)

som utbygger

er det i dag inngått følgende avtale om gnr. 151, bnr. 2899 i Kristiansand kommune:

1. GEOGRAFISK AVGRENSING

Avtalen gjelder det arealet som er vist på vedlagte kart (bilag 1). Areal ca. 430 m².

2 TIDSAVGRENSNING

Disposisjonsretten etter avtalens pkt 3 gjelder fra d.d. til den 31.12.2020 og bortfaller deretter uten ytterligere oppsigelse.
Dersom partene i fellesskap ønsker å forlenge avtalen skal dette skje skriftlig.

3. PLANLEGGING OG DISPONERING AV AREALET

Utbygger skal arbeide for å realisere boligformål. Utbygger har alt ansvar for regulering, bebyggelsesplan, prosjektering og eventuell realisering i henhold til ny godkjendt plan.

KE gir følgende føringer;

- Offentlige trafikkområder/grønnstruktur, teknisk anlegg etc. avhendes ikke.
- Utbygger er kjent med kommunens bolig- og utbyggingspolitikk. Den til enhver tid gjeldende politikk legges til grunn ved realiseringen av arealet.
- Transformator på tomte. Utbygger overtar alt ansvar / kostnader knyttet til håndtering av denne som evt. oppgradering / relokalisering og lignende. Det forutsettes for nærværende avtale at energiselskap har normale rettigheter knyttet til trafø.

Utbygger skal innen 4 uker forelegge KE en fremdriftsplan for planleggingsprosessen og anslå tidspunkt for innsending av planmaterialet for off. behandling.

4. GRUNNENS BESKAFFENHET

KE fraskriver seg ethvert ansvar for grunnens beskaffenhet og utbygger er ansvarlig for å gjennomføre nødvendige grunnundersøkelser før avtale om salg inngås. Utbygger skal gjøre kommunen kjent med innholdet av slike grunnundersøkelser, straks slike er avholdt.

- forts. side 2 -

Utbyggingsavtale for Skogen borettslag - planid 1502
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 16.01.2023

side 12

Dokumentet er signert digitalt av:

- HARALD EIOLF KARLSEN, 20.01.2023
- VIDAR AAMODT, 16.01.2023
- PAAL MARQUARDT KRISTENSEN, 16.01.2023
- JARL SINDLAND, 16.01.2023

Forseglet av



Posten Norge

5. ØKONOMISKE BETINGELSER

Utbygger må for egen regning og risiko utføre all planlegging og realisering av prosjektet dersom arealene godkjennes bebygget.

Endelig salgssum for arealene avgjøres når eventuell godkjenning av prosjektet foreligger, utnyttelsen er fastsatt og arealene tas i bruk. Det skal i så fall inngås egen avtale om salg og utnyttelse av arealet. Salgssummen skal reflektere markedsprisen og arealene skal takseres av en anerkjent takstmann med relevant kompetanse.

Ingen arbeider må settes i gang på arealene før kjøpesummen i sin helhet er betalt og ev. utbyggingsavtale er inngått og vedtatt.

- KE skal godkjenne innholdet i skjøteformularene ved salg av grunn, bygninger eller deler av disse.

6 PARTER OG OVERDRAGELSE

- Skogen borettslag har inngått avtale med VEF Entreprenør om utvikling av sine eiendommer på Tinnheia. Kopi av denne avtalen er vedlegg til nærværende opsjonsavtale (bilag 2).

- Nærværende opsjonsavtale er knyttet til utviklingen av Skogen Borettslag sine eiendommer og kan ikke overdras / løsrives fra denne utviklingen.

- Utbygger kan heller ikke generelt ikke overdra denne avtalen til andre uten skriftlig godkjenning fra Kristiansand kommune.

- Endringer av det dominerende eierskap i utbyggers firma/selskap eller endringer/fisjoner m.v. som kan svekke leiers økonomiske stilling i forhold til kommunen, anses som overdragelse og krever utleiers skriftlige samtykke.

- Overdragelse uten samtykke gir rett til å heve avtalen med umiddelbar virkning, uten at utbyggers økonomiske ansvar bortfaller.

- KE kan i perioden frem til denne dato ikke inngå avtaler om disponering eller salg av det aktuelle arealet til andre uten samtykke fra utbygger. Dog er utbygger kjent med og aksepterer at;

- kommunen uten hinder av denne avtale kan utøve dagens virksomhet på arealene.
- utbygger må selv, så langt nødvendig, inngå nødvendige avtale(r) med eier(e) av tilstøtende eiendommer, da dette er KE uvedkommende.

7 Forutsetning om sletting av feste

Eiendommen 151/2899 er fradelt ifm. innløsning av Skogen Brl. sin festekontrakt. Det var en forutsetning i denne forbindelse av KK skulle eie areal for trafo / grønt og 151/2899 ble fradelt i den hensikt.

Skogen Borettslag sin festekontrakt og felelsobligasjon ble dog ved en inkurie ikke slettet i 151/2899. Det er en forutsetning for nærværende avtale at festekontrakt tinglyst 6/11-1991 slettes fra grunnboka og partene signerer på nødvendige erklæringer / dokumenter (bilag 3) for sletting av festekontrakten samtidig med signering av nærværende avtale.

- forts. side 3 -

Kristiansand Eiendom, Bygg- og eiendomsavdelingen
Kontrakts ref nr:

side 2

Utbyggingsavtale for Skogen borettslag - planid 1502
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 16.01.2023

side 13

Dokumentet er signert digitalt av:

- HARALD EIOLF KARLSEN, 20.01.2023
- VIDAR AAMODT, 16.01.2023
- PAAL MARQUARDT KRISTENSEN, 16.01.2023
- JARL SINDLAND, 16.01.2023

Forseglet av



Posten Norge

7 Opphør

Dersom fremdriften i planleggingsprosessen etter pkt 3 ikke opprettholdes, og dette skyldes forhold på utbyggers hånd, kan KE bringe avtalen til opphør med 30 dagers skriftelig varsel. Partene har i så fall ikke økonomiske forplikter mot hverandre etter denne avtale.

8 Signaturer

Kristiansand, den 11/10-2019

For Kristiansand kommune
Kristiansand Eiendom

Per Christian Nygård
Avdelingsleder

Erlend Hammersmark Hansen
Rådgiver

For VEF Entreprenør

Styrets leder

Styremedlem

For Skogen borettslag

Styrets leder

Styremedlem

- forts. side 4 -

Kristiansand Eiendom, Bygg- og eiendomsavdelingen
Kontrakt ref nr:

side 3

Utbyggingsavtale for Skogen borettslag - planid 1502
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 16.01.2023

side 14

Dokumentet er signert digitalt av:

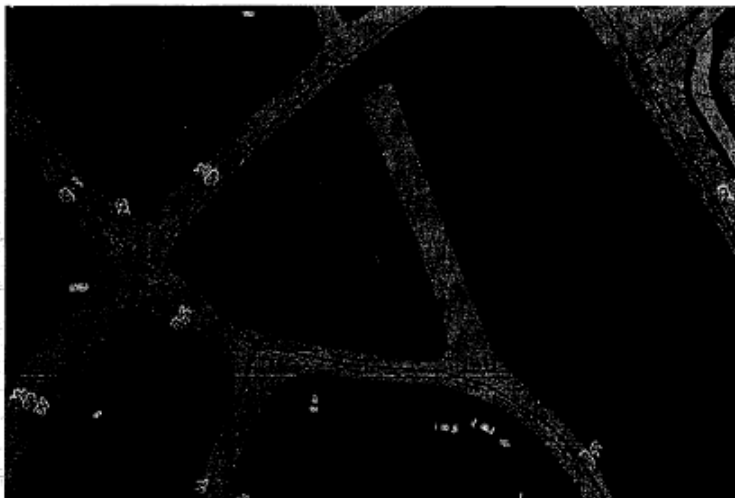
- HARALD EIOLF KARLSEN, 20.01.2023
- VIDAR AAMODT, 16.01.2023
- PAAL MARQUARDT KRISTENSEN, 16.01.2023
- JARL SINDLAND, 16.01.2023

Forseglet av



Posten Norge

Bilag 1 kart:



Bilag 2 Avtale mellom Skogen Borettslag og VEF entreprenør AS:

Kristiansand Eiendom, Bygg- og eiendomsavdelingen
Kontrakts ref nr:

side 4

DM

Utbyggingsavtale for Skogen borettslag - planid 1502
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 16.01.2023

side 15

Dokumentet er signert digitalt av:

- HARALD EIOLF KARLSEN, 20.01.2023
- VIDAR AAMODT, 16.01.2023
- PAAL MARQUARDT KRISTENSEN, 16.01.2023
- JARL SINDLAND, 16.01.2023

Forseglet av



Posten Norge

Tillegg til opsjonsavtale

Skogen Borettslag v/VEF Entreprenør AS har den 11/10-2019 inngått avtale med Kristiansand kommune om opsjon på kjøp av areal ifm. utvikling av Skogen Borettslag sine eiendommer.

Utvidelse av areal:

Det har ifm. planarbeidet blitt nødvendig å utvide planområde nordover. Opsjonsavtalen utvides med dette til også å inkludere del av Gnr. 151, Bnr. 1.

Kart over opsjonsareal:



Forlengelse:

Opsjonsavtalen forlenges til 1/7-2023, jf. opsjonsavtalens pkt. 2.

For Kristiansand kommune:

[Handwritten signature]

Per Christian Nygård
Avdelingsleder

[Handwritten signature]

Erlend Hammersmark Hansen
Rådgiver

Tiltransportert Tinnheim Værting
For VEF Entreprenør AS: org 824 519 412

[Handwritten signature]

Styrets leder

[Handwritten signature]

Styremedlem

For skogen borettslag

[Handwritten signature]

Styrets leder

[Handwritten signature]

Styremedlem

Utbyggingsavtale for Skogen borettslag - planid 1502
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 16.01.2023

side 16

Dokumentet er signert digitalt av:

- HARALD EIOLF KARLSEN, 20.01.2023
- VIDAR AAMODT, 16.01.2023
- PAAL MARQUARDT KRISTENSEN, 16.01.2023
- JARL SINDLAND, 16.01.2023

Forseglet av



Posten Norge

Bilag 3 - Fremdriftsplan for utbyggingsområdet

Fremdriftsplan for utbyggingsområdet Skogen borettslag

Fremdrift, reg.formål	Forventet oppstart	Ferdig dato	Overlevert kommunen	Kommentarer/Avvik
Offentlige trafikkområder, kjørevei, m.m.	BBB1 vår 2023 BBB2 vår 2026	1.12.23 1.12.26	1.6.24 1.6.27	
Friområder, tursti m.m.	Grønndalen vår 2023	1.12.23	1.6.24	
Friområder, lekeplass	BBB1/OGF5 vår 2023 BBB2/OGF6 vår 2026	1.12.23 1.12.26	1.6.24 1.6.27	
Spesialområder, frisikt	BBB1	1.12.23	1.6.24	
Boligområder				Styres av utbyggingsprogrammet.

Fremdrift i forhold til gjeldende utbyggingsprogram

Boligformål	2023		2024		2025		2026		Senere		Sum	Kommentar
		Antall	Dato	Antall	Dato	Antall	Dato	Antall	Antall			
Annonsert												
Igangsatt				40 BBB1		20 BBB1		22 BBB2	20 BBB2	102		
Utb. prog. antall		0		20		20		22	40	102		

For utbygger *

.....

Utbygger

Bilag 4

Utbyggingsavtale for Skogen borettslag - planid 1502
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 16.01.2023

side 17

Dokumentet er signert digitalt av:

- HARALD EIOLF KARLSEN, 20.01.2023
- VIDAR AAMODT, 16.01.2023
- PAAL MARQUARDT KRISTENSEN, 16.01.2023
- JARL SINDLAND, 16.01.2023

Forseglet av



Posten Norge

- foreslå prosjektorganisering og entreprisenndeling, 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 tilleggsvederlag 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 i henhold til avtalt betalingsplan.

Faktura må differensiere mellom utgifter til:

- Vann
- Avløp
- Vei
- Annet (friområder, lekeplussstyr 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 1-2 mill.	Påslag 4,0 %
Entreprenørkontrakt 2-10 mill.	Påslag 3,5 %
Entreprenørkontrakt 10-30 mill.	Påslag 3,0 %

Utbyggingsavtale for Skogen borettslag - planid 1502
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 16.01.2023

side 19

Dokumentet er signert digitalt av:

- HARALD EIOLF KARLSEN, 20.01.2023
- VIDAR AAMODT, 16.01.2023
- PAAL MARQUARDT KRISTENSEN, 16.01.2023
- JARL SINDLAND, 16.01.2023

Forseglet av



Posten Norge

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

6. GARANTI

Utbyggers plikt til å stille garanti/sikkerhet i henhold til 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 tinglyses 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 verneting være verneting etter denne avtalen.

11. PARTENES UNDERSKRIFTER

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

- - - -

Kristiansand kommune

Utbygger

Signatur: _____

Signatur: _____

Navn:

Navn:

Tittel:

Tittel:

Dato:

Dato:

Utbyggingsavtale for Skogen borettslag - planid 1502
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 16.01.2023

side 20

Dokumentet er signert digitalt av:

- HARALD EIOLF KARLSEN, 20.01.2023
- VIDAR AAMODT, 16.01.2023
- PAAL MARQUARDT KRISTENSEN, 16.01.2023
- JARL SINDLAND, 16.01.2023

Forseglet av



Posten Norge

Standardavtale overføring av justeringsrett

AVTALE VEDRØRENDE OVERFØRING AV JUSTERINGSRETT

Mellom

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

og

Kristiansand kommune (Org. nr. 820 852 982)
("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 med 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 OPPLYSNINGER VEDRØRENDE PÅLØPTE KOSTNADER OG MERVERDIAVGIFT FOR KAPITALVARE/BYGGETILTAK

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

1. Spesifikasjon vedrørende utarbeidelse av offentlige vann- og avløpsanlegg på sted xx, jf. oppstilling datert xx
 2. Spesifikasjon vedrørende utarbeidelse av offentlig vei og grønnstruktur på sted xx, jf. oppstilling datert xx
- Spesifikasjonen som vedlegges Avtalen skal oppfylle de dokumentasjonskrav som følger av merverdiavgiftsforskriften § 9-3-5 første ledd jf. § 9-3-3 første ledd.

3 JUSTERINGSRETTENS OMFANG

Mottaker skal i henhold til spesifikasjoner som beskrevet i Avtalens punkt 2 for den gjenstående del av justeringsperioden årlig kreve justert 1/10 av inngående merverdiavgift som Overdrager har betalt ved opparbeidelsen av infrastrukturiltaket ("**justeringsbeløpet**").

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

4 DELVIS TILBAKEFØRING AV JUSTERINGSBELØP

Utbyggingsavtale for Skogen borettslag - planid 1502
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 16.01.2023

side 21



Mottaker utbetaler justeringsbeløpet for det enkelte år, etter administrasjonsfradrag med 25 % - minimum 100 000 kr - til dekning av mottakers administrasjonskostnader, til utbyggingselskapet, 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 75 % av det årlige Justeringsbeløpet avhenger av at Mottaker har fått utbetalt Justeringsbeløpet fra staten.

5 DIVERSE

Opplysningene som nevnt i Avtalens punkt 3 skal være bekreftet av Overdragerens revisor 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 og eller krav/pålegg fra skatteetaten.

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___/___ 202x

Firmanavn

Kristiansand kommune

Navn
Tittel

Terje Lilletvedt
byingeniør

Navn
Tittel

Aase Margrethe Hørdsdal
parksjef

Utbyggingsavtale for Skogen borettslag - planid 1502
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 16.01.2023

side 22

Dokumentet er signert digitalt av:

- HARALD EIOLF KARLSEN, 20.01.2023
- VIDAR AAMODT, 16.01.2023
- PAAL MARQUARDT KRISTENSEN, 16.01.2023
- JARL SINDLAND, 16.01.2023

Forseglet av



Posten Norge

SPESIFIKASJON VED OVERFØRING AV JUSTERINGSRETT

(NB det skal utarbeides en spesifikasjon for VA anlegg og en spesifikasjon for vei, friområde og lekeplasser)

Overdrager:
Utbygger/firma, org. nr. xx

Mottaker:
Kristiansand kommune, org. nr. 820 852 982
Postboks 4, 4685 Nodeland

TILTAK 1/KAPITALVARE 1:

Infrastrukturprosjekt (spesifisere ytterligere....) på utbyggingsområde

Type kapitalvare:
Infrastrukturprosjekt, (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.

___/___ 202

Utbygger / firma

Sign.

Utbyggingsavtale for Skogen borettslag - planid 1502
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 16.01.2023

side 23

Dokumentet er signert digitalt av:

- HARALD EIOLF KARLSEN, 20.01.2023
- VIDAR AAMODT, 16.01.2023
- PAAL MARQUARDT KRISTENSEN, 16.01.2023
- JARL SINDLAND, 16.01.2023

Forseglet av



Posten Norge

Standard garanti

Standard garantiformulering i utbyggingssaker 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)

stiller vi (.....) herved påkravsgaranti overfor
Kristiansand kommune
By- og stedsutviklingsdirektøren
Postboks 4
4685 Nodeland
(benefisiant)

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

som sikkerhet for riktig oppfyllelse av forpliktelser i henhold til utbyggingssavtale 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.....

Garantien kan ikke transporteres uten garantistens skriftlige samtykke.

Så snart vårt ansvar ifølge garantien er opphørt, bes dette garantidokument returneres til ".....".

Sted, dato

for "..... "

Utbyggingssavtale for Skogen borettslag - planid 1502
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 16.01.2023

side 24

Dokumentet er signert digitalt av:

- HARALD EIOLF KARLSEN, 20.01.2023
- VIDAR AAMODT, 16.01.2023
- PAAL MARQUARDT KRISTENSEN, 16.01.2023
- JARL SINDLAND, 16.01.2023

Forseglet av



Posten Norge

Standard overtakelsesavtale

OVERTAKELSESAVTALE FOR «OMRÅDE, FELT» (ref. *utb.avt*)

Mellom utbygger «**utbygger**»
og **Kristiansand kommune**

Org.nr. xxx xxx xxx
Org.nr. 820 852 982

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

1. Overtakelse av tekniske anlegg

Kristiansand kommune overtar de tekniske anlegg (vann og avløp) til offentlig vedlikehold og eiendom slik de er anlagt og inntegnet på overtakelseskart datert xx.xx.xx.

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 offentlig regulert veigrunn og offentlig regulert grunnstruktur slik de er inntegnet på overtakelseskart datert xx.xx.xx.

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

Grå farger:	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:	Kvartallslek, 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 overskjøtet til Kristiansand kommune vederlagsfritt i tinglyst stand, uten heftelser og til fri disposisjon.

Dersom de nevnte arealer ikke er overskjøtet Kristiansand kommune innen 6 -seks-måneder 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
-------------	---

Utbyggingsavtale for Skogen borettslag - planid 1502
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 16.01.2023

side 25

Dokumentet er signert digitalt av:

- HARALD EIOLF KARLSEN, 20.01.2023
- VIDAR AAMODT, 16.01.2023
- PAAL MARQUARDT KRISTENSEN, 16.01.2023
- JARL SINDLAND, 16.01.2023

Forseglet av



Posten Norge

Gul farge:	Bygge formål, 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 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 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 i reklamasjonsperioden. Som en del av kontraktsforpliktelsen i reklamasjonsperioden stiller utbygger garanti i forhold til anleggets verdi.

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

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

1 år etter overtakelse 1 % av anleggets verdi, kr

Kristiansand den

Kristiansand den

For Kristiansand kommune

Utbygger

.....
Byingeniør

.....
Utbygger «navn»

.....
Parksjef

.....
Utbyggingssjef

.....
Saksbehandler

Utbyggingsavtale for Skogen borettslag - planid 1502
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 16.01.2023

side 26

Dokumentet er signert digitalt av:

- HARALD EIOLF KARLSEN, 20.01.2023
- VIDAR AAMODT, 16.01.2023
- PAAL MARQUARDT KRISTENSEN, 16.01.2023
- JARL SINDLAND, 16.01.2023

Forseglet av



Posten Norge



Bilag 9

Standarderklæring for ledninger

ERKLÆRING

Eier av Gnr. x Bnr x i Kristiansand kommune, erklærer for seg og etterfølgende eiere at Kristiansand kommune Org.nr. NO 820 852 982 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

Utbyggingsavtale for Skogen borettslag – planid 1502
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 16.01.2023

side 28

Dokumentet er signert digitalt av:

- HARALD EIOLF KARLSEN, 20.01.2023
- VIDAR AAMODT, 16.01.2023
- PAAL MARQUARDT KRISTENSEN, 16.01.2023
- JARL SINDLAND, 16.01.2023

Forseglet av



Posten Norge

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 tom-ten. 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. For boenheter som har regulert fellesareal (adkomstvei, o.l.) samt lekeareal i regulert friområde, bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.
8. Eier av eiendommen er til enhver tid pliktig til å være medlem av områdets velforening.
9. 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.
10. For denne tomten gjelder dessuten følgende:
*
11. 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: _____ Dato: _____		Kristiansand kommune, Saksbehandler (SB)		Utbyggingsavtale		
Akt	Prosess	Handling	Dokumenter	Frist	Ansv.	Dato/sign.
0	<p>Forutsetning: Utbyggingsområdet inngår i utbyggingsprogram, med igangsettes i perioden.</p> <p>Reguleringsplan må være under arbeid evt vedtatt.</p>	<p>I forhåndskonferanse gjøre utbygger kjent med kommunens utbyggingspolitikk, utb. program, gjeldende HP og budsjett.</p> <p>Det kunngjøres at forhandlinger om utbyggingsavtale igangsettes</p>	<p>Utbyggingsprogram</p> <p>Fra plan – til virkelighet</p> <p>Orienterer om forutsetninger i budsjett og HP-program</p>		<p>SB</p> <p>SB</p> <p>SB</p> <p>UTB</p>	
1	Forberede avtalegrunnlag	<p>Ved regulering: Be utbygger/ plan og bygg om å oversende oppdatert plankart og bestemmelser. Etter at tilstrekkelig materiale er mottatt:</p> <ul style="list-style-type: none"> Innhente grunnlag fra samarbeidsgruppe/områder 	<p>Reg.plan med bestemmelser vedtak. Klagefrist må være utløpt.</p> <p>Referat/HP/budsjett Samordne hp og budsjett til avtale</p>	2 uker	SB	

Utbyggingsavtale for Skogen borettslag – planid 1502
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 16.01.2023

side 30

Dokumentet er signert digitalt av:

- HARALD EIOLF KARLSEN, 20.01.2023
- VIDAR AAMODT, 16.01.2023
- PAAL MARQUARDT KRISTENSEN, 16.01.2023
- JARL SINDLAND, 16.01.2023

Forseglet av



Posten Norge

				<p>Tilpasse utbyggingsavtale</p> <p>Oversende justert avtale for kommentar</p> <p>Oversende Utkast til Utbyggingsavtale</p> <p>Firmaattest / skatteattest / grunneieroversikt med mer.</p>	<p>2 uker</p> <p>1 uke</p> <p>1 uke</p> <p>UTB</p>	<p>SB</p> <p>SB</p> <p>SB</p> <p>UTB</p>	
2	<p>• Tilpasses standard utb.avtale til reg.plan bestemmelser /vedtak /budsjett. Oversende utkast til avtale til samarbeidsgruppe for gjennomgang.</p> <p>Invitere utbygger til å drøfte utkast til utbyggingsavtale.</p> <p>I oversendelse ta forbehold om pol. beh.</p> <p>Utbygger må fremlegge nødv. Dokumenter</p>	<p>Møte avholdes og dokumenter gjennomgås.</p> <p>Avklare innspill mot samarbeidsgruppe områder</p> <p>Framforhandlet avtale m/ underskrift.</p>	<p>Tilpasses standard utb.avtale til reg.plan bestemmelser /vedtak /budsjett. Oversende utkast til avtale til samarbeidsgruppe for gjennomgang.</p> <p>Invitere utbygger til å drøfte utkast til utbyggingsavtale.</p> <p>I oversendelse ta forbehold om pol. beh.</p> <p>Utbygger må fremlegge nødv. Dokumenter</p>	<p>2 uker</p>	<p>SB</p>		
3	<p>Offentlig ettersyn</p>	<p>Annonser offentlig utleggelse</p> <p>Oversende høringsbrev</p> <p>Motta/besvare innspill – drøftes med berørt part / samarbeidsgruppe</p>	<p>Tilpasses standard utb.avtale til reg.plan bestemmelser /vedtak /budsjett. Oversende utkast til avtale til samarbeidsgruppe for gjennomgang.</p> <p>Invitere utbygger til å drøfte utkast til utbyggingsavtale.</p> <p>I oversendelse ta forbehold om pol. beh.</p> <p>Utbygger må fremlegge nødv. Dokumenter</p>	<p>2 uker</p>	<p>SB</p>		

Utbyggingsavtale for Skogen borettslag - planid 1502
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 16.01.2023

Dokumentet er signert digitalt av:

- HARALD EIOLF KARLSEN, 20.01.2023
- VIDAR AAMODT, 16.01.2023
- PAAL MARQUARDT KRISTENSEN, 16.01.2023
- JARL SINDLAND, 16.01.2023

Forseglet av



Posten Norge

4	Politisk behandling av forslag til utbyggingsavtale	<ul style="list-style-type: none"> • Saksutarbeidelse • Sende sak til form.skaapskontor • Beh. Kommunalutvalget • Beh. Formannskapet • Vedtak innarbeides i avtale 	Saksfremlegg med vedlegg Underskrevet saksfremlegg Underskrevet sak	2 uker 1 uke 1 uke 2 uker	SB SB	
5	Annonserer vedtatt avtale	Annonserer 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 Skogen borettslag - planid 1502
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 16.01.2023

side 32

Dokumentet er signert digitalt av:

- HARALD EIOLF KARLSEN, 20.01.2023
- VIDAR AAMODT, 16.01.2023
- PAAL MARQUARDT KRISTENSEN, 16.01.2023
- JARL SINDLAND, 16.01.2023

Forseglet av



Posten Norge