



UTBYGGINGSAVTALE

mellom **KRISTIANSAND KOMMUNE** NO 820 852 982

og

HAMREVANNÅSEN AS NO 926599216

1. PARTER

Mellom *Hamrevannåsen AS* (senere kalt utbygger) NO 926599216 MVA

og

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

er det inngått følgende avtale om utbygging av *Hamrevann felt 1A og 1B*.

2. GEOGRAFISK AVGRENSNING /AVGRENSNING I TID

2.1 Avtalen omfatter areal som avgrenset på vedlagte kart dat. 05.08.2019 jf. bilag 1. (*kopi av reguleringsplan for området*)

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 15 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

(Dersom underskrifter ikke foreligger fra grunneier/rettighetshavere må dette drøftes særskilt)

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, kommunale normer, godkjente tekniske planer og utomhusplan, herunder sikringsplan. Slike 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. 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.
- 4.4 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.

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.

- 4.5 Gassledninger kan ikke etableres uten godkjenning fra ingeniørvesenet. Eierskap til gassledningene skal være avklart.
- 4.6 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.
- 4.7 Utbygger er ansvarlig for gjennomføring av rekkefølgekravene i planen. Følgende rekkefølgekrav løses på annen måte:
- 6.1 d) Om tilslutningsbuss til området. Behovet for shuttlebuss utløses ved bygging av enheter over 500 m i faktisk gangavstand fra busstopp (5 minutters gangtid). Dette gjelder derved først etter utbygging av BKS4. Dog slik at det likevel ikke etableres shuttlebuss, men i stedet etableres et midlertidig tilbud med taxi for buss på bestilling inntil det er etablert 75 enheter.

- Ved etablering over 75 enheter løses rekkefølgekravet på følgende måte:
 - 75 - 150 enheter, minishuttlebuss 3 avganger i timen 1 time morgen og en time ettermiddag i rushtid
 - 150-225 enheter, minishuttlebuss med 3 avganger i timen 2 timer morgen og ettermiddag i rushtid.
 - 225-300 enheter, minishuttlebuss med 3 avganger i timen, 3 timer morgen og ettermiddag i rushtid
 - Minishuttlebuss skal gå fra området til kollektivknutepunkt i Lauvåsen og videre til Sørlandsparken.
 - Utover busstilbudet, vil det i hvert tun tilbys et antall el- og vanlige sykler tilsvarende 30% av antall boliger i hvert tun til for mikromobilitet.
-
- 6.2 e) om kvartalslekeplass. Kvartalslekeplass herunder fotballbane (7-er bane) leveres delvis opparbeidet med finplanering til topplag (topplag ikke med) innen første bolig tas i bruk (samtidig som veg- og VA anlegget). Kvartalslekeplass leveres ryddet og klar til montering av elementer. Endelig ferdigstillelse av fotballbane og kvartalslekeplass skal være gjennomført innen bolig nr. 51 påbegynnes, dog seneste 5 år etter første brukstillatelse er gitt i området. Adkomstløsning til området skal være sikret før brukstillatelse til første bolig.
 - 6.2 g) om overordna grønnstruktur og turveier. Turvei mot nordøst o_GT3 skal fullføres ved utbygging av kvartalslekeplass.

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 (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. Bilag 3. Framdriftsplanen følger av utbyggingsrekkefølge. Oppstart og ferdigstillelse skal avtales mellom partene for de ulike byggetrinnene.
- 5.2 Offentlig grønnstruktur og lekearealer skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen senest 1. juni 2030.
- 5.3 Offentlige samferdselsanlegg (vei, vann, avløp etc.) skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen senest 1. desember 2025

6. DISPONERING AV TOMTER/BOLIGER

- 6.1 Salgsmateriell med dekkende opplysninger om området og bebyggelsen utarbeides av utbygger.
- 6.2 For det tilfelle at utbygger velger å selge tomter (uten bebyggelse), så plikter utbygger 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 skjøttet 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 tomtosalg skal heves. Når tomtosalg 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 forutsatt at utbygger velger å selge tomter (uten bebyggelse) i området. Erverv skal gjennomføres til markedspris, fastsatt av megler i prosjektet.

Utbygger skal sammen med kommunen utarbeide en oversikt der kommunens boliger (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 Utbygger betaler bidrag til kommunen for offentlige anlegg definert i rekkefølgekrav 6.2 h og i. *Bidraget er satt til totalt 2 500 000 kr.*

Bidraget forfaller til betaling etter følgende betalingsplan:

Kr. 1 000 000 utbetales ved igangsetting av avløpsnett i området. Resterende beløp på 1 500 000 kr utbetales ved igangsetting av bolig nr. 215.

- 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 skal inngå avtale vedrørende avtale om justeringsrett 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. 5. Inngått utbyggingsavtale er forutsetning for slik avtale.

- 7.6 Utbygger plikter å stille garanti – påkravsgaranti, som sikkerhet for ferdigstilling av anlegg (vei, vann, avløp, lekeplasser, og andre nødvendige anlegg) i området i henhold til fristene i foreliggende avtale. Pålydende 28.800.000,- kr

Utbygger plikter å stille egen garanti – påkravsgaranti, som sikkerhet for drift av shuttlebuss pålydende 5.200.000 kr

Totalt 34 MNOK

Bilag 6, bankgarantier tilsvarende kr 34 MNOK.

(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 ferdigstilling).



8. OVERTAKELSE AV GRUNN OG ANLEGG

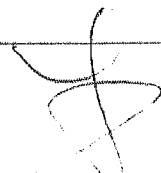
- 8.1 Ved søknad om igangsettingstillatelse av utbyggingen skal utbygger samtidig søke om fradeling av de arealene som kommunen skal overta.
- 8.2 Kommunen skal overta eiendomsretten til alle offentlige regulerte anlegg og offentlige regulert grønnstruktur i utbyggingsområdet. Arealene skal overtas vederlagsfritt og frie for heftelser/servitutter av enhver art, bilag 7. Kommunen utarbeider foreløpig, 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, 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 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.
- 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.
- 8.9 Vedlikehold av de anlegg som kommunen skal overta må besørges og bekostes av utbygger inntil kommunen har overtatt anleggene.



- 8.10 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.
- 8.11 Offentlig grønnstruktur, offentlige veier, 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.
- 8.12 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 tinglysning 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 overføring av justeringsrett
- Bilag 5 Standard bankgarantitekst
- Bilag 6 Standard overtakelsesavtale
- Bilag 7 Foreløpig overtakelseskart
- Bilag 8 Erklæring ledninger
- Bilag 9 Standard kommunale rettigheter


11. Underskrifter

Kristiansand, den 21

For Kristiansand kommune



Harald E Karlsen
Utbyggingssjef

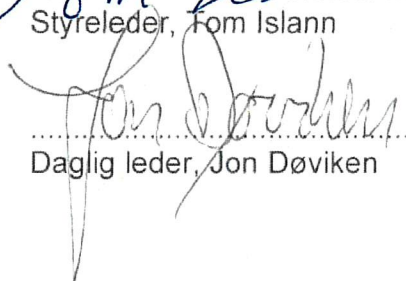


Kay C Jørgensen
Saksbehandler

For Hamrevannåsen AS

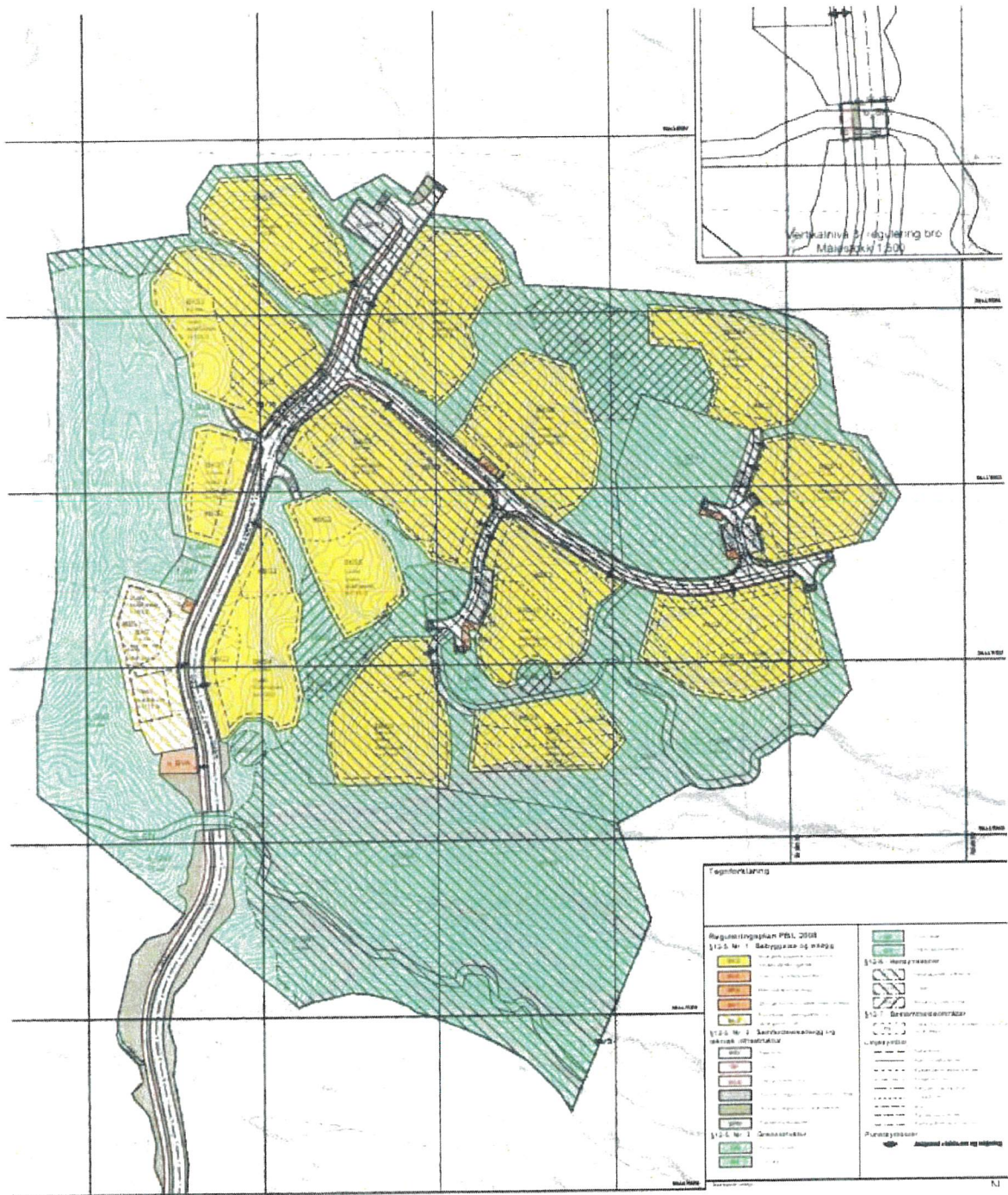


Styreleder, Fom Islann



Daglig leder, Jon Døviken

Bilag 1 Kartutsnitt



Datert 05.08.2019

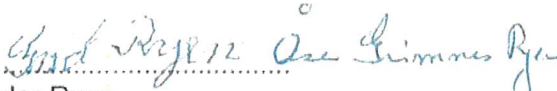


Bilag 2

Grunneiers tiltredelseserklæring

Som grunneier i utbyggingsområdet tiltrer jeg som bindende for meg denne avtalens bestemmelser om kommunens vederlagsfrie overtakelse av arealer og anlegg, 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.


Kristiansand 17/11-2021



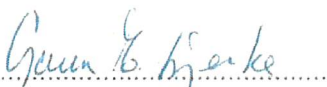
Gunder Ryen
Personnr. 260534 35555
Grunneier gnr 98 bnr 1



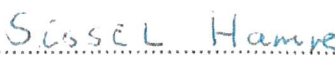
Jarle Christiansen
Personnr. 040267 38569
Grunneier gnr 98 bnr 2



Henrik Hansen
Personnr. 130378 44742
Grunneier gnr 98 bnr 5



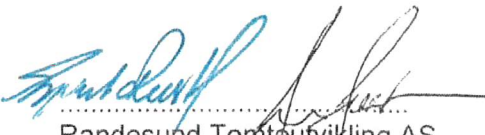
Gunn Bjerke
Personnr. 050651 33476
Grunneier gnr 98 bnr 7



Sissel Hamre
Personnr. 260646 41041
Grunneier gnr 98 bnr 11



Bjørn Krageboen
Personnr. 260841 39689
Grunneier gnr 98 bnr 15



Randesund Tomteutvikling AS
Reg. nr. 986298266
Grunneier gnr 63 bnr 12



Bilag 3

Fremdriftsplan for utbyggingsområdet



Byggetrinn 1 a) BKS4:

- Før det søkes om rammetillatelse vil det foreligge godkjent utomhusplan og godkjente tekniske planer med plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området, og foreligge plan for bussholdeplasser langs Lauvåsen hovedvei med tilhørende parkeringsfunksjoner for sykkel.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for hele feltet skal opparbeides i forbindelse med utbygging av BKS 4 Dette gjelder:
 - Bussholdeplass langs lauvåsen hovedvei med sykkelparkering, samt busstopp til shuttlebuss.
 - Tilkomstvei, G/S, fortau, samt avkjøringer. (o_SKV1, o_SGS1, o_SGS2, o_SKV2, o_SF1, o_SF2, o_SKV3, o_SKV8). Avkjøring til skoletomt opparbeides ikke.
 - Bro over turvei (o_SVGB, o_SKV, o_SGSB)
 - Gjesteparkering (o_SPP1, o_SPP2, o_SPP3, o_SPP4) og midlertidig parkering på BKB.
 - Renovasjon og transformator på felt BKB.
 - Pumpestasjon (o_BVA).
 - UV- filter for rensing av Vesvann etableres før det gjøres tiltak i nedbørsfeltet. Dette utløses konkret av nedbørsfeltet.
 - Nødvendig utbedring av avløpsnett utenfor planområdet skal være sikret gjennomført med et bidrag på kr. 2,5 millioner som innbetales Kristiansand kommune før igangsettingstillatelse til boliger.
 -
- Grønnstruktur
 - Turstier (o_GT2, o_GT3 og o_GT4) opparbeides og ferdigstilles samtidig med øvrig infrastruktur.
 - Sandlekeplass (O_GF1) gjelder for felt BKS4, BKS1 og BKB. Området opparbeides og ferdigstilles samtidig med øvrig infrastruktur.
 - Kvartalslekeplass O_GF4 med 7-er fotballbane leveres midlertidig med finplanering til topplag (topplag ikke med) innen første bolig tas i bruk i BKS4 (samtidig som veg- og VA anlegget). Kvartalslekeplass leveres midlertidig ryddet og klar til montering av elementer.
 - Hinderløype i Lauvåsen som berøres av tiltak i planen skal bygges om eller flyttes i henhold til godkjent utomhusplan.

Boliger påbegynnes før veianlegget, grønnstruktur og teknisk infrastruktur er ferdigstilt. Dette ferdigstilles før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor BKS4.

Byggetrinn 1 b), BKS1 og BKS5.

- Behovet for shuttlebuss utløses ved bygging av enheter over 500 m i faktisk gangavstand fra busstopp (5 minutters gangtid). Dette gjelder derved først etter utbygging av BKS4. Dog slik at det likevel ikke etableres shuttlebuss, men i stedet etableres et midlertidig tilbud med taxi for buss på bestilling inntil det er etablert 75 enheter.

Byggetrinn 2, BKS2 og BKS3

- Sandlekeplass (o_GF2) ferdigstilles før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor BKS2/BKS4
- Renovasjon for felt BKS2 ferdigstilles innen igangsettingstillatelse for første bolig i BKS2/BKS3.

Tilhørende grønnstruktur/ vegetasjonsskjerm mot boligfeltene (f_GV2, f_GV3) etableres før det gis igangsettingstillatelse for boliger i BKS2/BKS4.



- Ved utbygging av 75 - 150 enheter skal det tilbys minishuttlebuss med 3 avganger i timen, 1 time morgen og en time ettermiddag i rushtid

Byggetrinn 3, BKS6, BKS7 og BKS8

- Renovasjon o_BRE2 tilhørende ferdigstilles innen igangsettingstillatelse for første bolig i BKS6/BKS7/BKS8.

Byggetrinn 4, BKS9, BKS10 og BKS11


- Sandlekeplass (o_GF3) ferdigstilles før det gis igangsettingstillatelse for første bolig innenfor BKS9/BKS10/BKS11.
- Tilhørende grønnstruktur/ vegetasjonsskjerm mot boligfeltene (f_GV4, f_GV6, f_GV7) ferdigstilles før det gis igangsettingstillatelse for bolig innenfor BKS9/BKS10/BKS11.
- Renovasjon (o_BRE1) tilhørende feltene ferdigstilles innen det gis igangsettingstillatelse for første bolig i BKS9/BKS10/BKS11.
- Transformator (o_BKT2) etableres før det gis igangsettingstillatelse for første bolig innenfor BKS9/ BKS10/BKS11.
- Tilkomstvei (f_SKV6) og turvei fra f_SKV6 til turvei i grønnstruktur ferdigstilles innen det gis igangsettingstillatelse for første bolig i BKS9/BKS10/BKS11.
- Ved utbygging av 150-225 enheter, skal det tilbys minishuttlebuss med 3 adganger i timen 2 timer morgen og ettermiddag i rushtid.

Byggetrinn 5, BKS12, BKS13 og BKS14

- Endelig ferdigstillelse av fotballbane og kvartalslekeplass skal være gjennomført innen bolig nr. 51 i hele planområdet påbegynnes. Turvei mot nordøst o_GT3 skal fullføres samtidig med ferdigstillelse av kvartalslekeplass.
- Vegetasjonsskjerm mot boligfeltene (f_GV5, f_GV8) ferdigstilles før det gis igangsettingstillatelse for første bolig innenfor BKS12/BKS13/BKS14.
- Renovasjon (o_BRE3) tilhørende feltene ferdigstilles før det gis igangsettingstillatelse for første bolig innenfor BKS12/BKS13/BKS14.
- Transformator (o_BKT3) etableres før det gis igangsettingstillatelse for første bolig innenfor BKS12/BKS13/BKS14.
- Tilkomstvei (f_SKV7) + parkering (f_SSP5) etableres før det gis igangsettingstillatelse for første bolig innenfor BKS12/BKS13/BKS14.
- Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til flere enn 215 boliger før målinger av avløpsmengde fra planområdet dokumenterer at maksimalt påslipp fortsatt vil være maksimalt 11 l/s, eller området er knyttet til ny hovedavløpsledning.
- Ved utbygging av 225-300 enheter, skal det tilbys minishuttlebuss med 3 adganger i timen, 3 timer morgen og ettermiddag i rushtid.

Byggetrinn 6

- Utbygging av boligfelt i BKB og avvikle midlertidig parkering. Tilhørende grønnstruktur, lekeplasser og infrastruktur er ferdigstilt i forbindelse med byggetrinn 1.



Fremdriftsplan for utbyggingsområdet Hamrevann felt 1A og 1B

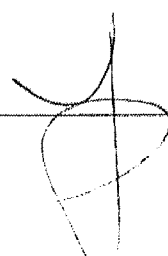
Fremdrift, delområder	Forventet oppstart	Ferdig dato	Kommentarer/Avvik
Utbyggingstrinn 1 ca. 40	Januar 2022	Settes	
Utbyggingstrinn 2 ca. 50	Avtales	Avtales	
Utbyggingstrinn 3 ca. 50	Avtales	Avtales	
Utbyggingstrinn 4 ca. 50	Avtales	Avtales	
Utbyggingstrinn 5 ca. 50	Avtales	Avtales	
Utbyggingstrinn 6 ca. 60	Avtales	Avtales	

Fremdrift i forhold til gjeldende utbyggingsprogram

Boligformål	2022		2023		2024		2025		Senere		Kommentar
	Antall	Dato	Antall	Dato	Antall	Dato	Antall	Dato	Antall	Sum	
Annonsert	90		75		50		75		10	300	Usikre anslag
Igangsatt											
Utb. prog. 20-20 antall	40		50		50		50		110	300	

For utbygger *

.....
Utbygger



Standardavtale overføring av justeringsrett

AVTALE VEDRØRENDE OVERFØRING AV JUSTERINGSRETT

Mellom

Hamrevannåsen AS
(Org. nr. 926599216)
("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 infrastrukturtiltak 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

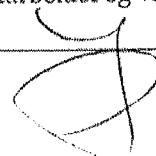
Ved signering av Avtalen anses Overdrager underrettet om at element av statsstøtte som måtte ligge i denne avtale jf. EØS-avtalen artikkel 61 nr. 1, anses gitt under henvisning til unntaket for bagatellmessig støtte jf. § 2 i forskrift av 14. november 2008 nr. 1213 om unntak fra notifikasjonsplikt for 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: 98/557, 98/576 og 98/575 i Kristiansand kommune. På tidspunktet for signering av Avtalen er følgende spesifikasjoner utarbeidet og vedlagt Avtalen:



1) Spesifikasjon vedrørende utarbeidelse av infrastruktur på Hamrevann jf. oppstilling datert 13.08.2021

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 kompensasjonsoppgaven 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 første året, deretter 10% årlig, 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 75 %/90% 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.

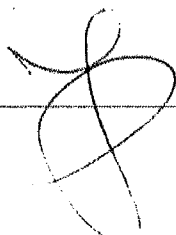
Overdrager er ansvarlig for alle kostnader knyttet til inngåelsen av Avtalen.

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 vernetting.



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

Kristiansand ___/___ 2020


Hamrevannåsen AS

Kristiansand kommune

Jon Døvik
Daglig leder

Terje Lilletvedt
byingeniør

Atle Berentsen
Styreleder



SPESIFIKASJON VED OVERFØRING AV JUSTERINGSRETT

Overdrager:

Hamrevannåsen AS, org. nr. 926599216

Mottaker:

Kristiansand kommune, org. nr. 820 852 982

TILTAK 1/KAPITALVARE 1:

Infrastrukturanlegg (pumpestasjon, vei, VA-anlegg og lekeplasser) på Hamrevann.

Type kapitalvare:

Infrastrukturanlegg, (pumpestasjon, vei, VA-anlegg og lekeplasser)

Fullføringstidspunkt:

31.12.2022

Anskaffelseskostnad uten merverdiavgift:

42 699 063

Total merverdiavgift:

10 674 765

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: 10 674 765

Justeringsretten som overføres:

Kr. 10 674 765 herav et årlig justeringsbeløp på Kr. 1 067 476 (hvert år over 10 år)

___/___ 2021

Hamrevannåsen AS

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 NOK kr 34 000 000 eks. mva,- (kroner trettifiremillioner 00/100)
som sikkerhet for riktig oppfyllelse av forpliktelser i henhold til utbyggingsavtale datert
01.12.2021.2021 vedrørende "Hamrevann".

Garantien fremlegges og godkjennes av kommunen før arbeidene for byggetrinn 1 igangsettes.
Garantien nedskrives i takt med utbyggers avdragsbetaling (tilsvarende tilført verdi) til
totalentreprenøren (etter utbyggers banks byggkontrollørs godkjenning av tilsvarende trekk på
byggelånet.)

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"

Utbyggingsavtale for: Hamrevann, felt IA og IB
Direktør for by- og stedsutvikling, utkast datert den 01.12.2021



Standard overtakelsesavtale

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

Mellom utbygger «Hamrevannåsen AS» Org.nr. 926 599 216
og Kristiansand kommune v/byingeniøren 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 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: 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. Tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser.

3. Private anlegg og arealer

Brun farge: Fellesområder, privat vei med privat vedlikehold overtas ikke av kommunen
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 (o_GF1 – o_GF4) i en vekstsesong og frem til endelig overtakelse 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 reklamasjonsperioden. Som en del av kontraktsforpliktelsen i reklamasjonsperioden stiller utbygger garanti i forhold til anleggets verdi.

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

Kristiansand den

For Kristiansand kommune

.....
Byingeniør

.....
"Saksbehandler"
saksbehandler

Kristiansand den

Hamrevannåsen AS

.....
Styreleder Atle Berentsen

.....
Daglig leder Jon Døvik

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

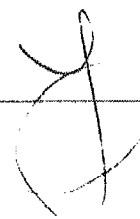
Personnummer

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 fyllingsskrånninger 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 parabolantennener 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 områdetets velforening.
10. Mulig tvist om forståelsen av skjøtets bestemmelser avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett.



Prosessbeskrivelse (ikke del av avtalen)

Standard prosessbeskrivelse		Ansvarlig: (Navn)				
Utarbeidet av: Harald Karlsen		Kristiansand kommune, Teknisk direktør Saksbehandler (SB)				
Dato: 23.05.12						
Akt	Prosess	Handling	Dokumenter	Frist	Ansv.	Dato/sign.
0	Forutsetning: Utbyggingområdet inngår i utbyggingprogram. med igangsettes i perioden. Reguleringsplan må være under arbeid evt vedtatt.	I forhåndskonferanse gjøre utbygger kjent med kommunens utbyggingpolitikk, utb. program, gjeldende HP og budsjett. Det kunngjøres at forhandlinger om utbyggingssavtale igangsettes	Utlevere utbyggingprogram 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"> • Innhente grunnlag fra samarbeidsgruppe/ektorer / etat • Tilpasses standard utb.avtale til reg.plan bestemmelser /vedtak /budsjett. Oversende utkast til avtale til samarbeidsgruppe for gjennomgang. Svarfrist 	Reg.plan med bestemmelser samt vedtak. Klagefrist må være utløpt. Referat/HP/budsjett Samordne hp og budsjett til avtale Tilpasse utbyggingssavtale Oversende justert avtale for kommentar	2 uke 2 uker 1 uke	SB SB SB	
2	Forhandlingsmøte / drøftelser	Invitere utbygger til å drøfte utkast til utbyggingssavtale. I oversendelse ta forbehold om pol. beh. Utbygger må fremlegge nødv. Dokumenter Møte avholdes og dokumenter gjennomgås. Avklare innspill mot samarbeidsgruppe sektor	Brev m/ Utkast til Utbyggingssavtale Firmaattest / skatteattest / grunnreioversikt med mer. Firmaattest /skatteattest / grunnreioversikt utkast til avtale.	1 uke 2 uker	SB SB	UTB SB

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



Utbyggingsavtale for: Hamrevann, felt 1A og 1B
Direktør for by- og stedsutvikling, utkast datert den 01.12.2021

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.