



UTBYGGINGSAVTALE

mellom **KRISTIANSAND KOMMUNE** NO 820 852 982

og

TDR EIENDOM AS

NO 999 161 944

1. PARTER

Mellom *TDR eiendom AS* (senere kalt utbygger) NO * 999 161 944MVA

og

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

er det inngått følgende avtale om utbygging av Sørskauen, øst for Holteveien.

2. GEOGRAFISK AVGRENSNING /AVGRENSNING I TID

2.1. Avtalen omfatter areal som avgrenset på vedlagte kart dat. 04.05.2018, jf. bilag 1. (*kopi av reguleringsplan for område*)

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

2.2. Avtale opphører senest 20 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. Utbyggingen vil gjennomføres i 2 byggetrinn.
 - 4.1.1. Trinn 1 (bestemmelsesområde 1) med tilhørende bestemmelser som fremgår av gjeldende reguleringsplan
 - 4.1.2. Trinn 2 (bestemmelsesområde 2) med tilhørende bestemmelser som fremgår av gjeldende reguleringsplan.
- 4.2. Utbygger er ansvarlig for nødvendig planlegging, prosjektering og byggeledelse.
- 4.3. 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.
- 4.4. Fremføring av kabler for strøm (fordelingsnett og veibelysning), tele og bredbånd etc. skal utføres ved å legge jordkabler. Utbygger er pliktig til å tilrettelegge for fremtidige kabelbehov ved å anlegge ekstra trekkør i kabelgrøft. Antall rør og dimensjon avklares med ingeniørvesenet. Trekkør skal inngå som en del av infrastrukturen som skal overtas vederlagsfritt av kommunen.
- 4.5. Utbygger er ansvarlig for å kontakte alle kabeletater og samordne dem i en felles plan. Utbygger plikter å inngå skriftlig avtale med netteier og/eller operatør for høyhastighetskommunikasjon. Avtalen skal forplikte netteier og/eller operatør til å etablere et nett som sikrer åpenhet og nøyaktighet, herunder bla:
 - 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.
- 4.6. Gassledninger kan ikke etableres uten godkjenning fra ingeniørvesenet. Eierskap til gassledningene skal være avklart.
- 4.7. 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.

4.8. Utbygger er ansvarlig for ivaretagelse av planens rekkefølgekrav. Dette omfatter ikke nedenfor angitte bestemmelser som kommunen / part kommunen inngår avtale med, vil være ansvarlig for å gjennomføre/ivareta:

4.8.1. Rekkefølgekrav § 7.3 b) (Bestemmelsesområde 1) Etablering av rundkjøring i krysset Høvågveien – Dvergsnesveien skal være sikret gjennomført. (Bidrag ref. punkt 7)

4.8.2. Rekkefølgekrav 7.1 (Bestemmelsesområde 2) Oppgradering av VA fra Sørskauen til Korsvik. (Bidrag ref. punkt 7)

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 tilsi at det er rimelig å kreve opprettholdelse av den opprinnelige fristen overfor utbygger. Ny frist skal da reforhandles og korrigeres både i avtale og garanti).

- 5.1. Utbygger skal utarbeide framdriftsplan som følger avtalen som eget bilag. Bilag 3. Framdriftsplanen skal angi tidspunkt for opparbeidelse av tekniske anlegg, opparbeidelse av offentlig grønnstruktur, annonsering av tomter/boliger og når tomtene forventes byggeklare.
- 5.2. Offentlig grønnstruktur og lekearealer skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen senest *1. juni 2023*. Partene skal avtale ferdigstillellesdato for grønnstruktur i trinn 2 før det kan igangsettes arbeider innenfor trinn 2.
- 5.3. Offentlige samferdselsanlegg (vei, vann, avløp etc.) for trinn 1 skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen senest *1. juni 2023*. Partene skal avtale ferdigstillellesdato for samferdselsanlegg i trinn 2 før det kan igangsettes arbeider innenfor trinn 2
- 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. Utbygger plikter å inngå skriftlig avtale med kjøperne av tomter med hensyn til byggeplikt. Avtale om byggeplikt skal forplikte kjøper til å besørge tomtene bebygd etter reguleringsplanens forutsetning innen to år etter at tomten er 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 tomtsalg skal heves. Når tomtsalg heves skal utbygger selge tomten til ny kjøper. Bestemmelser om byggeplikt skal inntas i skjøteformularet.

7. ØKONOMISKE BETINGELSER

- 7.1. Utbygger har det økonomiske ansvaret for gjennomføringen av avtalen.
- 7.2. Partene har vurdert avtalen i forhold til lovens krav om forholdsmessighet og anser kravet for å være oppfylt.
- 7.3. Utbygger betaler bidrag til offentlige anlegg

7.3.1. Bidrag 1: Jfr.reguleringsbestemmelser § 7.1 Bidraget er satt til kr 4 MNOK.

7.3.2. Bidrag 2. Jfr. reguleringsbestemmelsene § 7.2 b) og § 7.3 b) Utbygger har i egen avtale forpliktet seg til å betale bidrag til utbygger av Benestad for etablering av kryss Høvåg veien – Dvergnesveien. Bidraget er avtalt til kr 3.3 MNOK

7.3.3 Bidrag 3. Forskuttering av Mortensvei/ Holteveien kr. 1,550 MNOK

Bidragene 1 til 3 justeres iht SSB sin Bygge kostnadsindeks. Utgangspunkt for justering er avtalt til 01.06.2021.

Bidragene 1-3 jfr. pkt. 7.3 ovenfor forfaller til betaling etter følgende betalingsplan:

Jfr. 7.3.1 50 % av bidrag1 kr 2 MNOK. innbetales ved igangsetting i Trinn 2 (Bestemmelsesområde 2)

Resterende 50% av bidrag 1 justert for indeks, og innbetales senest ett år etter igangsetting i trinn 2. og senest før IG på 50 enheter innenfor utbyggingsområdet.

Jfr. 7.3.2 Bidrag 2 skal utbetales til avtalt part senest 01.07.2023.

Jfr. 7.3.3 Bidrag 3 forfaller til innbetaling før IG på 60 enheter innen planområdet.

- 7.4. Utbygger er selv ansvarlig for å kreve inn eventuell refusjon fra andre grunneiere for opparbeidelse av tekniske anlegg. Utbygger skal ikke fremme refusjonskrav overfor kommunen.
- 7.5. Tilknytningsavgift for vann og kloakk betales etter de til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer.

- 7.6. Kommunen og utbygger kan inngå avtale om anleggsbidrag dersom dette gir kommunen momskompensasjon for investeringer, eller kommunen kan føre inngående merverdiavgift på kostnadene til fradrag. Kommunen og utbygger forplikter seg i så fall til å inngå en egen tilleggsavtale, jf. bilag 4 og 5. Inngått utbyggingsavtale er forutsetning for slik avtale. Dette omfatter ikke fylkeskommunale eiendommer og anlegg.
- 7.7. Utbygger plikter å stille bankgaranti – påkravsgaranti, som sikkerhet for 100% - av totalt avtalt bidrag ved igangsetting av utbyggingen.

Garantibeløp 1: Knyttet til opparbeidelse av teknisk og grønn infrastruktur i delområdene 1 & 2 i planområdet

Delområde 1: Garanti kr 12. MNOK skal foreligge kommunen før igangsettelse av delområde 1

Delområde 2: Garanti kr 18. MNOK skal foreligge kommunen før igangsettelse av delområde 2

Garantibeløp for bidrag 1: Bidrag VA Sørskauen / Korsvik kr. 2 MNOK skal foreligge kommunen før igangsettelse av delområde/ bestemmelsesområde 2.

Garantibeløp for bidrag 2: Kryss Høvågveien – Dvergsnesveien kr. 3.3 MNOK skal foreligge kommunen før igangsettelse av delområde 1.

Garantibeløp bidrag 3: Bidrag Mortensvei/ Holteveien skal foreligge kommunen ved igangsettelse av delområdet 2.

Bilag 6 Bankgaranti skal fremlegges og godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes. Garanti nedskrives etter ifm. ferdigstilling av anlegg. Garanti for delfelt opphører ved retur til banken.

Garanti for avtalte bidrag opphører senest 1 mnd. etter at avtalt bidrag fra utbyggingsområdet er innbetalt til kommunen.

(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 grøntstruktur 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. *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 (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 verneeting.
- 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 tinglysing dekker omkostningene.
(Dersom utbygger krever tinglysing og avtaleområdet omfatter kommunal eiendom må kjøpesum for grunneiendom være innbetalt jf. kommuneloven se § 51)

10. Bilag

- Til utbyggingsavtalen ligger det ved følgende bilag;
- Bilag 1 Kartutsnitt
 - Bilag 2 Grunneiers tiltredelseserklæring
 - Bilag 3 Fremdriftsplan
 - Bilag 4 Standard avtale om anleggsbidrag
 - Bilag 5 Standard avtale overføring av justeringsrett
 - Bilag 6 Standard bankgarantitext

- Bilag 7 Standard overtakelsesavtale
- Bilag 8 Foreløpig overtakelseskart
- Bilag 9 Erklæring ledninger
- Bilag 10 Standard kommunale rettigheter

11. Underskrifter

Kristiansand, den 26/04 2022

For Kristiansand kommune

For utbygger



Harald E Karlsen
Utbyggingssjef

TDR Eiendom AS Org. nr. 999 161 944
Utbygger (navn)



Jarle Tjelland
Utbygger


Kay C Jørgensen

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.

Utbygger har innlevert attestert generalfullmakt for berørte eiendommer.

J.T.

Fremdriftsplan for utbyggingsområdet

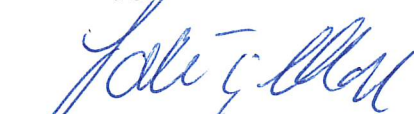
Fremdriftsplan for utbyggingsområdet XXXX

Fremdrift, reg.formål	Forventet oppstart	Ferdig dato	Kommentarer/Avvik
Offentlige trafikkområder, kjørevei, m.m.	Mars 2022	Mars 2023	
Friområder, tursti m.m.	*Mars 2022	Mars 2023	
Friområder, lekeplass	*Juni 2022	Mars 2023	
Spesialområder, frisikt	*Mai 2022	Mars 2023	
Boligområder			Styres av utbyggingsprogrammet.

Fremdrift i forhold til gjeldende utbyggingsprogram

Boligformål	2022		2023		2024		2025		Senere	Sum	Kommentar
		Antall	Dato	Antall	Dato	Antall	Dato	Antall	Antall		
Annonsert											
Igangsatt		0		10		13		20	217	260	
Utb. prog. 20-20 antall				10		13		20	217	260	Del 1

For utbygger *



Jarle Tjelland
Utbygger

Anleggsbidragsavtale

AVTALE

mellom

Navn: Kristiansand kommune, Ingeniørvesenet
Adresse: Postboks 4, 4685 Nodeland

Org.nr.:

heretter kalt Kommunen

og

Navn: TDR Eiendom AS
Adresse: Postboks 43 4661 Kristiansand

Org.nr.: 999 161 944

heretter kalt Utbygger.

1. BAKGRUNN

Utbygger skal bygge ut området Sørskogen, som er regulert i utbyggingsavtale mellom ovenstående parter datert 19.04.2022

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

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

2. INFRASTRUKTUR

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

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

3. KONTRAKTER MED ENTREPRENØRER OG LEVERANDØRER

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

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

4. UTBYGGERS PLIKTER I FORBINDELSE MED UTBYGGINGEN

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

- Sørge for å ferdigstille nødvendig prosjektering,
- foreslå prosjektorganisering og 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 tilleggs vederlag eller fristforlengelse skal forelegges for Kommunen før dette aksepters,
- bistå Kommunen i forbindelse med oppgjør for alle arbeider, herunder sluttoppgjør i forhold til entreprenører,
- bistå Kommunen ved ferdigbefaring og overtagelsesforretning av infrastrukturen nevnt i pkt 2, jf Utbyggingsavtalen pkt.
- bistå kommunen med leverandører samt oppfølging av reklamasjoner, jf Utbyggingsavtalen pkt.

5. ANLEGGSBIDRAG/ FAKTURERINGSRUTINER

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

Entreprenøren sender faktura til kommunen iht. avtalt betalingsplan.

Faktura må differensiere mellom utgifter til:

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

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

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

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

6. GARANTI

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

7. HEVNING

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

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

8. OVERDRAGELSE

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

9. TINGLYSNING

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

10. TVISTER

Twister 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: _____

Navn:

Tittel:

Dato:

Signatur: _____

Navn:

Tittel:

Dato:

Standardavtale overføring av justeringsrett

AVTALE VEDRØRENDE OVERFØRING AV JUSTERINGSRETT

Mellom

TDR Eiendom AS
(Org. nr. 999 161 944
"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 OPPLYSNINGER VEDRØRENDE PÅLØPTE KOSTNADER OG MERVERDIAVGIFT FOR KAPITALVARE/BYGGETILTAK

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

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

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

3 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.

4 DELVIS TILBAKEFØRING AV JUSTERINGSBELØP

Mottaker utbetaler justeringsbeløpet for det enkelte år, etter administrasjonsfradrag med 25 % - minimum 100 000kr - til dekning av mottakers administrasjonskostnader, til 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 2 skal være bekreftet av Overdragerens revisor gjennom en uttalelse i samsvar med ISA 805.

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

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

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

6 TVISTER

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

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

Kristiansand __/ __ 2020

TDR Eiendom AS

Kristiansand kommune

Navn
Tittel

Terje Lilletvedt
byingeniør

SPESIFIKASJON VED OVERFØRING AV JUSTERINGSRETT

Overdrager:

TDR Eiendom AS org. nr. **999 161 944**

Mottaker:

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

TILTAK 1/KAPITALVARE 1 :

Infrastrukturanlegg (spesifisere ytterligere....) på Holteheia i Randesund.

Type kapitalvare:

Infrastrukturanlegg, (spesifiseres ytterligere)

Fullføringstidspunkt:

Anskaffelseskostnad uten merverdiavgift:

Total merverdiavgift:

Fradragsført merverdiavgift ved anskaffelsen:

Kr. 0,-

Fradragsrett ved anskaffelsen angitt i prosent:

0 %.

Overdragerens fradragsrett ved overdragelsen angitt i prosent:

0 %.

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

Resterende justeringsbeløp for overdrageren ved overdragelsen:

Justeringsretten som overføres:

Kr., herav et årlig justeringsbeløp på Kr.

___/___ 2020

Firmanavn

Sign.

Standard bankgaranti

Standard bankgarantiformulering i utbyggings saker i Kristiansand kommune

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

For
"utbygger"
(hoveddebitor)

stiler vi (banken) herved påkravsgaranti overfor

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

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

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

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

Denne garanti er gyldig inntil retur banken.

Garantien kan ikke transporteres uten garantistens skriftlige samtykke.

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

Sted, dato

for "banken"

Standard overtakelsesavtale

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

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

Org.nr.
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
11.1. Mørk grønn farge: Areal for sandlekeplass uten vedlikeholdsplikt for kommunen. Lekeplassen skal vedlikeholdes av beboerne i byggefeltet.
11.2. Lys grønn farge: Kvartallslek, nærmiljøpark, park
11.3. Grønn farge m/ skravur: Grøntstruktur uten vedlikeholdsplikt for kommunen.
11.4. Rosa farge: Spesialområde, trafo

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

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

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

11.5. Brun farge: Fellesområder, privat vei med privat vedlikehold overtas ikke av kommunen

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

4. Kommunale rettigheter på privat grunn

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

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

5. Videre gjelder følgende betingelser:

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

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

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

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

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

6. Sikkerhet

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

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

Kristiansand den

Kristiansand den

For Kristiansand kommune

Utbygger

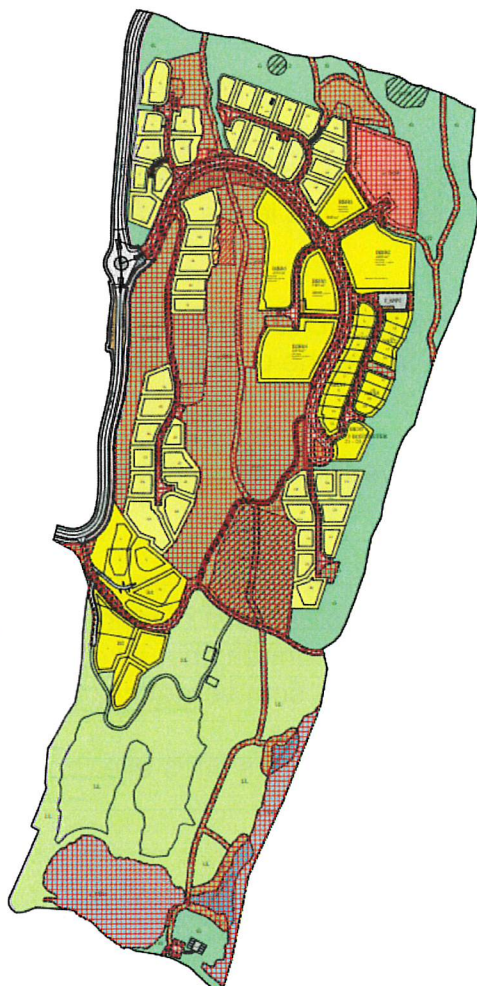
.....
Byingeniør

.....
Utbygger «navn»

.....
"Saksbehandler"
saksbehandler

Bilag 8

Foreløpig overtakelseskart



TEGNFORKLARING

OVERTAKELSESKART SØRSKAUEN

	Eier av grunn	Vedlikeholdsansvar
	Boligbebyggelse	
	Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse	
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	
	Tjenesteyting	
	Renovasjonsanlegg	
	Kjøreveg	
	Fartau	
	Gangsykkelveg	
	Annen veggrunn - tekniske anlegg	
	Annen veggrunn - grøntareal	
	Kolektivanlegg	
	Kollektivholdeplass	
	Parkeringsplasser med bestemmelser	
	Energnett	
	Vann- og avløpsnett	
	Kombinerte formål for samfordersanlegg	
	Grenstruktur	
	Naturområde	
	Turvog	
	Frømråde	
	Badeplass/-område	
	Landsbruksformål	
	Friluftsområde i sje og vassdrag med tilhørende strandsone	
	Badecområde	
	Faresone - Ras- og sknedfare	
	Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø	
Eierform		
	offentlig	
	Planens begrensning	
	Formålsgrense	

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 vernetting.

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 parabolantenner 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. Kjøperen er forpliktet til å bebygge tomten etter reguleringsplanens forutsetninger innen 2 år. Hvis særlige grunner foreligger kan kommunen gi utsettelse. Oppfylles forutsetningen ikke kan kommunen kreve tomten tilbakeført eller solgt til ny kjøper som kommunen godkjenner. Dersom partene ikke blir enige om prisen fastsettes denne ved voldgift.
11. For denne tomten gjelder dessuten følgende:
*
12. Mulig tvist om forståelsen av skjøtets bestemmelser avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett.

Prosessbeskrivelse (ikke del av avtalen)

Standard prosessbeskrivelse		Ansvarlig: (Navn)		Prosess:		
Utarbeidet av: Harald Karlsten		Dato: 23.05.12		Kristiansand kommune, Teknisk direktør Saksbehandler (SB)		
				Utbyggingssavtale		
Akt	Prosess	Handling	Dokumenter	Frist	Ansv.	Dato/sign.
0	Forutsetning: Utbyggingssområdet inngår i utbyggingssprogram, med igangsettes i perioden. Reguleringsplan må være under arbeid evt vedtatt.	I forhåndskonferanse gjøre utbygger kjent med kommunens utbyggingsspolitikk, utb. program, gjeldende HP og budsjett. Det kunnngjøres at forhandlinger om utbyggingssavtale igangsettes	Utlevere utbyggingssprogram 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		SB 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	Brev m/ Utkast til Utbyggingssavtale Firmaattest / skatteattest / grunneieroversikt med mer.		SB SB	
		Møte avholdes og dokumenter gjennomgås. Avklare innspill mot samarbeidsgruppe sektor	Firmaattest /skatteattest / grunneieroversikt utkast til avtale.	2 uker	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 • Sende sak til form.skapskontor • Beh. Kommunalutvalget • Beh. Formannskapet • Vedtak innarbeides i avtale 	Saksfremlegg med medlegg Underskrevet saksfremlegg Underskrevet sak Korrigert avtale m/ underskrift	2 uker 1 uke 1 uker 2 uker 2 uker 1 uke	SB SB SB SB	
5	Annonser vedtatt avtale	Annonser at avtale er vedtatt Orienterer berørte høringsparter	Annonse Oversendelsesbrev	1 uke	SB	
6	Oppfølging av avtale – utbygging	Sende brev m/ avtale til utbygger / samarbeidsgruppen for oppfølging.	Brev m/underskrevet avtale Bankgaranti div attester	1 uke	SB	
	Dato					
	Harald Karlsen					

