



UTBYGGINGSAVTALE FOR [NAVN PÅ OMRÅDET] I KRISTIANSAND KOMMUNE

1. PARTER

Avtalen er inngått mellom:

Xx, org. nr. xx (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 kart datert xx.xx.xxxx., jf. bilag 1. (*kopi av reguleringsplanen for området*), samt areal omfattet av rekkefølgekrav utenfor planområdet.
- 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 xx år etter underskrevet dato.

3. GRUNNERVERV

- 3.1. Utbygger er ansvarlig for å erverve nødvending 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.

(Dersom underskrifter ikke foreligger for grunneiere/rettighetshavere må dette drøftes skjærskilt)

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

(Vedlegges dersom egen avtale foreligger).

4. PLANLEGGING OG OPPARBEIDELSE

- 4.1. Utbygger er ansvarlig for nødvending 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 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.
 - 4.4. Utbygger er ansvarlig for å kontakte alle kabeletater og samordne dem i en felles plan.
 - 4.5. Utbygger er pliktig til å tilrettelegge for fremtidige kabelbehov ved å anlegge ekstra trekkerør i kabelgrøft, ekstra trekkerør skal inngå som en del av infrastrukturen som skal overtas vederlagsfritt av kommunen. Antall rør og dimensjon på ekstrarør skal avklares med ingeniørvesenet. Innmålingsdata for ekstra trekkør i vei skal leveres til ingeniørvesenet.
 - 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. *(Gjennomgå rekkefølgekravene og hvem som er ansvarlig for kravene. Dersom noe fravikes eller rekkefølgebestemmelsene løses på annen måte skal det stå her.)*

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 (redusert 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).

- 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 20xx. Nødvending underlagsmateriale og dokumentasjon i forbindelse med ferdigstilling skal være innlevert kommunen sendes 1. april.
- 5.3. Offentlige samferdselsanlegg (vei, vann, avløp etc.) skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen senest 1. juni 20XX. Nødvending underlagsmateriale og dokumentasjon i forbindelse med ferdigstilling skal være innlevert kommunen sendes 1. april.
- 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 sørge for at tomtene blir bebygde etter reguleringsplanens forutsetning innen to år etter at tomten er skjøtet over til kjøper. Avtalen mellom utbygger og kjøper skal inneha bestemmelser om at dersom tomten ikke bebygges innen to år, og det ikke foreligger særlige grunner, anses dettes som et mislighold av kontrakten og tomtesalg skal heves. Når tomtesalg heves, skal utbygger selge tomten til ny kjøper. Bestemmelser om byggeplikt skal inntas i skjøteformular. *(Gjelder kun feltutbygginger)*
- 6.3. Kommunen skal ha fortrinnsrett til å kjøpe 10 % av boligene/tomtene i området. Erverv skal gjennomføres til markedspris.
- 6.4. Utbygger skal sammen med kommunen utarbeide en oversikt over kommunens tomter. Oversikten skal godkjennes av kommunen innen områdene kan igangsettes.
- 6.5. 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 bidrag til kommunen for grunn og offentlige anlegg. Bidraget er satt til kr. xxxx pr BRA/boenhet.

(Det skal gis en samlet oppstilling over de økonomiske krav partene har til hverandre. Dette gjelder bidrag til veier, rørledninger med mer samt de bidrag utbygger skal betale for fellesanlegg, tilknytningsavgift etc. eventuelle betalinger kommune skal foreta.)

Sum BRA/boenheter fastsettes i henhold til godkjent regulerings- / bebyggelsesplan. I henhold til gjeldende plan er antall BRA/boenheter fastsatt til Dersom arealene senere, men før kommunen overtar arealer og tekniske anlegg etter kap. 8, får en høyere utnyttelse enn forutsatt i foreliggende plan / utbyggingsavtale, øker utbyggers bidrag. Økningen beregnes i forhold til endringen i BRA.

Bidrag forfaller til betaling etter følgende betalingsplan:

Kr. når anlegg igangsettes avtalt til xx.xx.xx

Kr.pr xx.xx.xx med tillegg av x% p.a regnet ut fra datoen ovenfor

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

(Andre ytelser fra partene må fremkomme. Det skal være fri grunn for fremføring av anlegg el. Det skal tilstrebes at kommunen ikke skal være delaktig ved innkrevingen av refusjonskrav).

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

- 7.5. 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 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.
(Valg av avtale avklares ifm. inngåelse av utbyggingsavtale.)
- 7.7. Utbygger plikter til å stille garanti i form av en påkravsgaranti, som sikkerhet for ferdigstillelse 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. x xxx xxx skal framlegges og godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes. Ved delovertakelse av anlegg kan det være aktuelt å redusere garantien forholdsmessig.
(Beløpets størrelse må sees i sammenheng med omfanget av de tekniske anlegg - normalt tilstrebes et beløp tilsvarende 100% av kostnadene på det tidspunkt avtalen inngås. Bankgarantien vil på et senere tidspunkt og i samråd med fagetatene aksepteres redusert i henhold til ferdigstillelse).
- 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 / tilliggende 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 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 / 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 vernetting.

9.6. Mislighold
Reklamasjon

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

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 følgende bilag:

- Bilag 1 Kartutsnitt
- Bilag 2 Grunneiers tiltredelseserklæring
- 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

Kristiansand, den 20

For Kristiansand kommune

For utbygger

.....

.....

Harald E Karlsen
Utbyggingssjef

Utbygger (navn)

.....

.....

xx
Saksbehandler

Utbygger

Bilag 1 - Kartutsnitt

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 tvistebestemmelsen i punkt 9.5. Eventuelle krav jeg måtte ha mot utbygger eller andre fritar meg ikke for plikten til rettidig overskjøting til kommunen.

.....

Personnr.

Grunneier gnr. bnr

.....

Personnr.

Grunneier gnr bnr

.....

Personnr.

Grunneier gnr. bnr

.....

Personnr.

Grunneier gnr bnr

.....

Grunneier gnr. bnr

.....

Grunneier gnr bnr og

Bilag 3 - Fremdriftsplan for utbyggingsområdet

Fremdriftsplan for utbyggingsområde XXXX:

Fremdrift, reguleringsformål	Forventet oppstart	Ferdig dato	Overlevert kommunen	Kommentarer/Avvik
Offentlige trafikkområder, kjørevei, VA m.m.	*	*	*	
Offentlige friområder, tursti m.m.	*	*		
Friområder, lekeplass	*	*		
Spesialområder, frisikt	*	*		
Boligområder				Styres av utbyggingsprogrammet.

Fremdrift i forhold til gjeldende utbyggingsprogram:

Boligformål	20		20		20		20		Senere	Sum	Kommentar
	Antall	Dato	Antall	Dato	Antall	Dato	Antall	Antall			
Annonsert											
Igangsatt	0		0		0						
Utb. prog. 20-20 antall			0*		0*		0*	0	0		

For utbygger *

.....

Utbygger

Anleggsbidragsavtale

Avtale mellom:

Navn: Kristiansand kommune, ingeniørvesenet Org.nr.: 820852982
Adresse: Postboks 4, 4685 Nodeland

heretter kalt Kommunen

og

Navn: Org.nr.:
Adresse:

heretter kalt Utbygger

1. BAKGRUNN

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

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

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

2. INFRASTRUKTUR

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

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

3. KONTRAKTER MED ENTREPRENØRER OG LEVERANDØRER

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

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

4. UTBYGGERS PLIKTER I FORBINDELSE MED UTBYGGINGEN

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

Utbyggingsavtale for *

By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 21.06.2022

- Sørge for å ferdigstille nødvendig prosjektering,
- foreslå prosjektorganisering og entrepriserinddeling, 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 arbeidere, 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, 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 1-2 mill.	Påslag 4,0 %
Entreprenørkontrakt 2-10 mill.	Påslag 3,5 %

Utbyggingsavtale for *

By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 21.06.2022

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 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

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

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 infrastrukturtiltak 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 infrastrukturtiltak 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 infrastrukturtiltaket ("**justeringsbeløpet**").

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

4 DELVIS TILBAKEFØRING AV JUSTERINGSBELØP

Utbyggingsavtale for *

By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 21.06.2022

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

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

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

Overdragerens krav om tilbakeføring av 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 fradragsført 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 verneeting.

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

Utbyggingssavtale for *

By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 21.06.2022

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:

Infrastrukturanlegg (spesifisere ytterligere....) på utbyggingsområde

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.

___/___ 202

Utbygger / firma

Sign.

Standard garanti

Standard **garantiformulering** i utbyggingsaker 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 forpliktelse i henhold til utbyggingsavtale datert xx.xx.xx, vedrørende "områdenavn".

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

Denne garanti er gyldig inntil retur.....

Garantien kan ikke transporteres uten garantistens skriftlige samtykke.

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

Sted, dato

for "....."

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 grønnstruktur 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 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

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

Utbyggingsavtale for *

By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 21.06.2022

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

Utbyggingssavtale for *

By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 21.06.2022

Foreløpig overtakelseskart

Standarderklæring for ledninger

ERKLÆRING

Eier av Gnr. x Bnr x i Kristiansand kommune, erklærer for seg og etterfølgende eiere at Kristiansand kommune Org.nr. 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

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 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: _____ Harald Karlsen		Kristiansand kommune, Saksbehandler (SB)	Utbyggingsavtale			
Akt	Prosess	Handling	Dokumenter	Frist	Ansv.	Dato/sign.
0	Forutsetning: Utbyggingsområdet inngår i utbyggingsprogram, med igangsettes i perioden. Reguleringsplan må være under arbeid evt vedtatt.	I forhåndskonferanse gjøre utbygger kjent med kommunens utbyggingspolitikk, utb. program, gjeldende HP og budsjett. Det kunngjøres at forhandlinger om utbyggingsavtale igangsettes	Utbyggingsprogram Fra plan – til virkelighet Orienterer om forutsetninger i budsjett og HP-program		SB SB SB UTB	
1	Forberede avtalegrunnlag	Ved regulering: Be utbygger/ plan og bygg om å oversende oppdatert plankart og bestemmelser. Etter at tilstrekkelig materiale er mottatt: <ul style="list-style-type: none">Innhente grunnlag fra samarbeidsgruppe/områder	Reg.plan med bestemmelser vedtak. Klagefrist må være utløpt. Referat/HP/budsjett Samordne hp og budsjett til avtale		SB SB	

Utbyggingsavtale for *
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 21.06.2022

		<ul style="list-style-type: none"> Tilpasses standard utb.avtale til reg.plan bestemmelser /vedtak /budsjett. Oversende utkast til avtale til samarbeidsgruppe for gjennomgang. <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>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>SB</p> <p>SB</p> <p>SB</p> <p>UTB</p>	
2	Forhandlingsmøte / drøftelser	<p>Møte avholdes og dokumenter gjennomgås.</p> <p>Avklare innspill mot samarbeidsgruppe områder</p> <p>Framforhandlet avtale m/ underskrift.</p>	<p>Underskrevet avtale m/ framdriftsplan</p>	<p>2 uker</p>	<p>UTB</p> <p>SB</p> <p>UTB</p>	
3	Offentlig ettersyn	<p>Annonser offentlig utleggelse</p> <p>Oversende høringsbrev</p> <p>Motta/besvare innspill – drøftes med berørt part / samarbeidsgruppe</p>		<p>2 uker</p>	<p>SB</p>	

Utbyggingsavtale for *
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 21.06.2022

4	Politisk behandling av forslag til utbyggingsavtale	<ul style="list-style-type: none"> • Saksutarbeidelse • Sende sak til form.skapskontor • Beh. Kommunalutvalget • Beh. Formannskapet • Vedtak innarbeides i avtale 	Saksfremlegg med vedlegg Underskrevet saksfremlegg Underskrevet sak Korrigert avtale m/ underskrifter	2 uker 1 uke 1 uke 2 uker 2 uker 1 uke	SB SB SB	
5	Annonser vedtatt avtale	Annonser at avtale er vedtatt Orienterer berørte høringsparter	Annonse Oversendelsesbrev	1 uke	SB	
6	Oppfølging av avtale - utbygging	Sende brev m/ avtale til utbygger / samarbeidsgruppen for oppfølging.	Brev m/underskrevet avtale Bankgaranti div attester	1 uke	SB	
	Dato					
	Harald Karlsen					