



## **UTBYGGINGSAVTALE FOR KVARTAL 71 – vestre del [1571] I KRISTIANSAND KOMMUNE**

### **1. PARTER**

Avtalen er inngått mellom:

Kvartal 71 AS, org.nr 813 013 002 (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 14.11.2025, 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 5 år etter underskrevet dato.

### **3. GRUNNERVERV**

- 3.1. Utbygger er ansvarlig for å erverve nødvendig grunn og rettigheter både innenfor og utenfor utbyggingsområdet så langt det er nødvendig for å gjennomføre utbyggingen og gjøre tomtene byggeklare.
- 3.2. Utbygger bekrefter ved underskrift av denne avtalen at utbygger disponerer nødvendig grunn og rettigheter for det arealet som skal bygges. Dersom utbygger ikke disponerer grunn må bilag 2 signeres av berørte grunneiere.
- 3.3. De arealene som eies av Kristiansand kommune og som inngår i avgrenset område kan ikke disponeres uten at det er inngått en egen avtale om dette.

### **4. PLANLEGGING OG OPPARBEIDELSE**

- 4.1. Utbygger er ansvarlig for nødvendig planlegging, prosjektering og byggeledelse.
- 4.2. Utbygger er ansvarlig for at arealene planlegges og opparbeides i samsvar med den til enhver tid gjeldende reguleringsplan, kommunale normer, godkjente tekniske planer og landskapsplaner, 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. Rekkefølgekrav løses på følgende måte:

Rekkefølgekrav		Endring	Ansvar
7.1 før det gis rammetillatelse skal det foreligge	a) godkjente tekniske planer jf. punkt 2.2.1	Ingen endring	Utbygger
7.2 Før det gis igangsettingstillatelse skal	a) godkjent tiltaksplan for forurenset grunn for feltet foreligge	Ingen endring	Utbygger
	b) del av møteplass/lokalparkfunksjon i Nybyen være sikret gjennomført	Utbygger betaler kontantbidrag til kommunen for opparbeidelse av ballbane. Ballbanen opparbeides og ferdigstilles av kommunen i løpet av 2027.	Kommunen med bidrag fra utbygger
	c) det foreligge riggplan jf. punkt 2.6	Ingen endring	Utbygger
7.3 Før det gis brukstillatelse for felt B/t (eller senest ved brukstillatelse for	a) o_TO2 torg være ferdig opparbeidet	Ingen endring	Utbygger

Tordenskjolds gate skole) skal	b) del av o_GG2 (fom. Rabatten med trærne inn til vegglinn på felt B/T) være ferdig opparbeidet	Ingen endring. Utbygger skal opparbeide i tråd med illustrasjonsplan vedlagt reguleringsplan for Kvartal 71 – vestre del (se kartbilag 1 – 1B).	Utbygger
	c) Lømslands vei være stengt jf. punkt 4.2.4.a	Ingen endring	Utbygger

## 5. FRAMDRIFT OG UTBYGGINGSTAKT

- 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. september 2029. Nødvending underlagsmateriale og dokumentasjon i forbindelse med ferdigstilling skal være innlevert kommunen senest 1. mai for å kunne oppnå offentlig drift og vedlikehold fra og med. 1. juni 2029.
- 5.3. Offentlige samferdselsanlegg (vei, vann, avløp etc.) skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen senest 1. september 2029. Nødvending underlagsmateriale og dokumentasjon i forbindelse med ferdigstilling skal være innlevert kommunen senest 1. mai for å kunne oppnå offentlig drift og vedlikehold fra og med 1. juni 2029.
- 5.4. Utbyggingen skal tilpasses kommunens til enhver tid gjeldende utbyggingsprogram. Utbygger skal innrapportere én gang per år til kommunen i henhold til framdriftsplanen. Endringer i framdriften skal godkjennes av kommunen.

## 6. DISPONERING AV TOMTER/BOLIGER

- 6.1. Salgsmateriell med dekkende opplysninger om området og bebyggelsen utarbeides av utbygger.
- 6.2. Kommunen skal ha fortrinnsrett til å kjøpe 10 % av boligene/tomtene i området. Erverv skal gjennomføres til markedspris. 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

Utbyggingsavtale for Kvartal 71 – Vestre del [1571]  
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 21.05.2026

- 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 offentlige anlegg i Nybyen. Bidraget er satt til kr. 25 000 kr pr boenhet, tilsvarende et beløp på 2 625 000 kroner. Bidraget innbetales ved *igangsettingstillatelse* for boliger. Bidraget skal gå til opparbeidelse av ballbanen i Nybyen, satt til en verdi av 4 000 000 kroner, pluss opparbeidelse av grunn og stitrasé. Områdesatsingen i Kvadraturen/Eg bidrar med 1 500 000 kroner til ballbanen.
- 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. Utbygger plikter til å stille garanti i form av en påkravsgaranti, som sikkerhet for bevaring av verneverdig tre i området. Garantien er beregnet til 100 000 kr for 1 verneverdig bøk (H540\_2 på plankart). Garantien skal foreligge ved igangsetting av grunnarbeider. Kommunens vedlagte mal skal benyttes (bilag 5).
- 7.7. Utbygger plikter å stille garanti i form av en påkravsgaranti, som sikkerhet for avtale bidrag i området i henhold til angitt betalingsplan.
- 7.8. 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 overskjøttet 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 landskapsplan.

- 8.3. Dersom kommunen overtar tekniske anlegg som går over eiendom som ikke skal overtas av kommunen, skal utbygger sikre kommunen nødvendige rettigheter til ettersyn og vedlikehold. Utbygger er ansvarlig for at erklæringen blir tinglyst som heftelse på vedkommende eiendom, og at dette blir forelagt kommunen, alt uten omkostninger for kommunen. Se bilag 9.
- 8.4. Dersom det gjennomføres utbygging i flere plan (anleggseiendom) og kommunen skal stå som grunneier til arealer (overflaten), så skal det utarbeides en egen erklæring/avtale som sikrer eiers ansvarsfrihet for skader som oppstår ved normal drift og vedlikehold. Utbygger skal sørge for at avtale / erklæring tinglyses på berørt / tiliggende eiendom/-er.
- 8.5. De anlegg som kommunen skal overta eiendomsrett til og ha fremtidig vedlikehold av må være anlagt i henhold til bestemmelser i denne avtale, samt at det skal foreligge ferdigattest etter plan- og bygningsloven. I tillegg må Kristiansand kommunes normer for vann og avløp, vei, avfall og landskap 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. Det skal føres protokoll og frist for utbedring av eventuelle feil og mangler skal avtales på befaring og protokollføres. Utbygger er forpliktet til å foreta utbedringer av eventuelle feil og mangler og gir tilbakemelding når alle feil og mangler er rettet. Det føres endelig protokoll. 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 og protokollført, 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 ved 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.

## **9. SÆRSKILTE BESTEMMELSER**

- 9.1. Utbygger er ansvarlig for å opprette velforening, dersom dette ikke eksisterer for området. Velforeningen skal være etablert før kommunen

---

Utbyggingsavtale for Kvartal 71 – Vestre del [1571]

By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 21.05.2026

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

## **10. BILAG**

Til utbyggingsavtalen ligger følgende bilag:

Bilag 1 Kartutsnitt

Bilag 2 Grunneiers tiltredelseserklæring

Bilag 3 Fremdriftsplan

---

Utbyggingsavtale for Kvartal 71 – Vestre del [1571]

By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 21.05.2026

Bilag 4 Standard avtale om overføring av justeringsrett

Bilag 5 Standard garantitekst

Bilag 6 Standard overtakelsesavtale

Bilag 7 Foreløpig overtakelseskart

Bilag 8 Erklæring ledninger

Bilag 9 Standard kommunale rettigheter

Kristiansand, den 21.05.2026

For Kristiansand kommune

For utbygger

.....

Jan Erik Lindjord

Arealutvikling og samferdsel

.....

Jørgen Stavrum

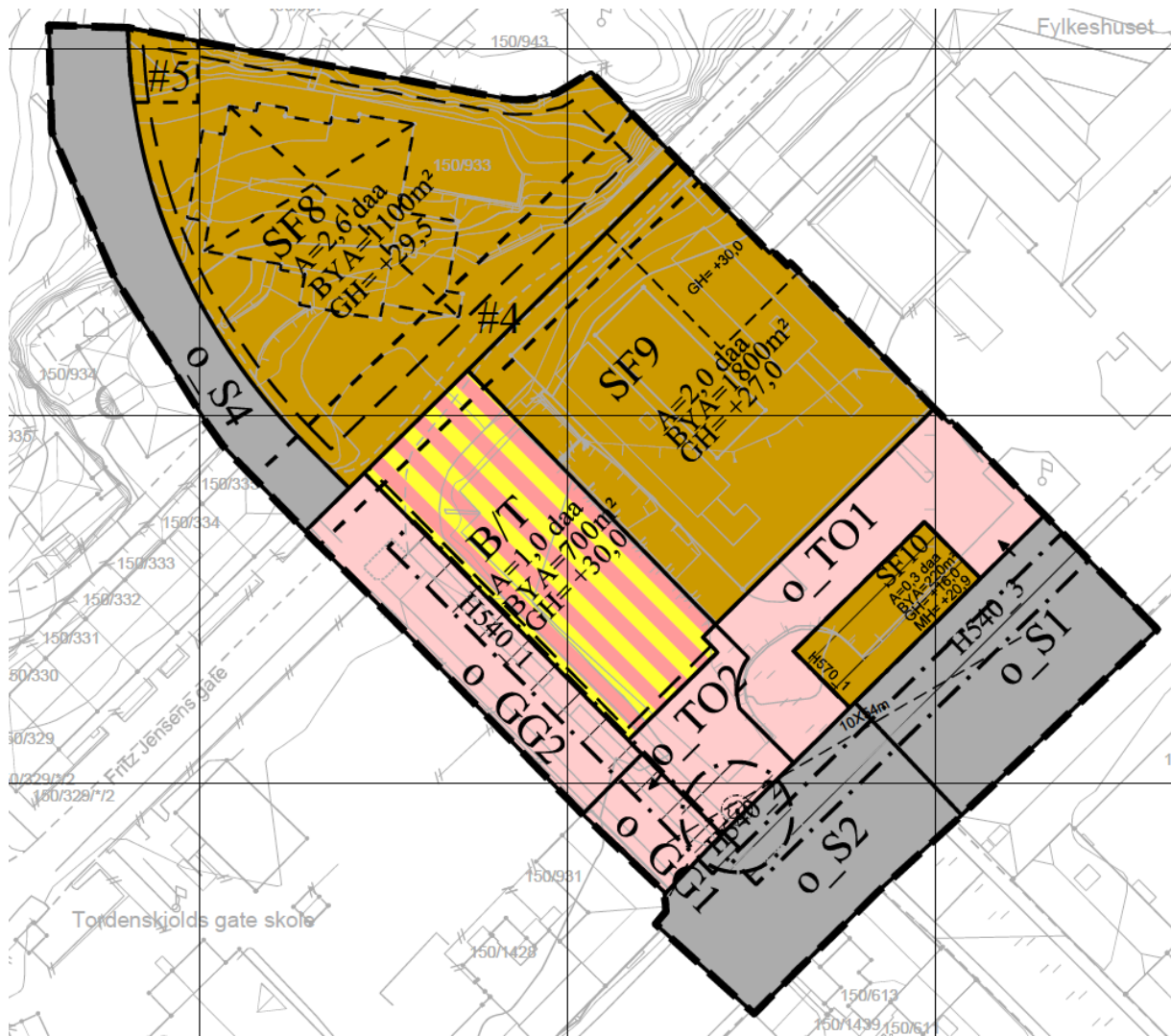
.....

Synne Morozova Thornæs

Saksbehandler

# Bilag 1 - Kartutsnitt

## Kartutsnitt 1A - Plankart



Dato: 14.11.2025

## Kartutsnitt 1B – Illustrasjonsplan – midlertidig løsning



## 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 Kvartal 71 – vestre del:

Fremdrift, reguleringsformål	Forventet oppstart	Ferdig dato	Overlevert kommunen	Kommentarer/Avvik
Offentlige trafikkområder, kjørevei, vann/avløp m.m.	2026	2027	2027	
Offentlige friområder, tursti m.m.	2026	2027		
Friområder, lekeplass	2026	2027	2027	
Spesialområder, frisikt	X	X	X	
Boligområder	2026	2027		Styres av utbyggingsprogrammet.

Fremdrift i forhold til gjeldende utbyggingsprogram:

Boligformål	2026	2027	2028	2029	Senere		
	Antall	Antall	Antall	Antall	Antall	Sum	Kommentar
Annonsert	105					105	
Igangsatt	55	50				105	
Utb. prog. 2026-2029 antall	55	50				105	

.....  
 Utbygger

## Bilag 4 - 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**

Mottaker utbetaler justeringsbeløpet for det enkelte år, etter administrasjonsfradrag med 10 % - 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 90 % av det årlige Justeringsbeløpet avhenger av at Mottaker har fått utbetalt Justeringsbeløpet fra staten.

#### **5 DIVERSE**

Opplysningene som nevnt i Avtalens punkt 3 skal være bekreftet av Overdragerens revisor i samsvar med ISA 805.

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

Mottaker er ikke ansvarlig for økonomisk tap som Overdrager måtte lide som følge av at avtalen hindres gjennomført som følge av eventuelle lovendringer og eller krav/pålegg fra skatteetaten.

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

#### **6 TVISTER**

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

\*\*\*\*\*

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 Hørsdal  
parksjef

## SPESIFIKASJON VED OVERFØRING AV JUSTERINGSRETT

(NB det skal utarbeides en spesifikasjon for å 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.



## Bilag 5 - Standard garanti

### Standard **garantiformulering** i utbyggingssaker i Kristiansand kommune

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

For  
"utbygger"  
(hoveddebitor)

stiller vi (.....) herved påkravsgaranti overfor

Kristiansand kommune  
By- og stedsutviklingsdirektøren  
Postboks 4  
4685 Nodeland  
(benefisiar)

for et beløp inntil NOK xx xxx xxx,- (kronerxxx 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 beneficianten 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 "....."

## Bilag 6 - Standard overtakelsesavtale

### (DEL)OVERTAKELSESAVTALE FOR "OMRÅDE, FELT" (ref. utb.avt) – PLANID xx

Mellom utbygger «**utbygger**»                      Org.nr. xxx xxx xxx  
Og **Kristiansand kommune**                      Org.nr. 820 852 982

er det inngått avtale om overtakelse av tekniske anlegg og overføring av eiendom med videre iht. utbyggingsavtale for «OMRÅDE, FELT», vedtatt av formannskapet «dato»

#### 1. Overtakelse av offentlig infrastruktur

Kristiansand kommune overtar tekniske anlegg (vei, vann og avløp) og grøntanlegg (lekeplass, nærmiljøpark, friområder, park, balløkke, tursti mv) til offentlig vedlikehold og eiendom slik de er anlagt og inntegnet på vedlagt overtakelseskart datert xx.xx.xx.

Kristiansand kommune overtar ikke drift og vedlikehold av infrastruktur til elkraft (trafo mv) og avfallshåndtering som er etablert på offentlig grunn.

Kristiansand kommune overtar ikke drift og vedlikehold av sandlekeplasser/møteplasser. Disse har en velforening ansvar for etter egen avtale med kommunen.

Kartet angir de anlegg som overtas med følgende markeringer (farger): **[justeres iht reg. plan]**

Blå heltrukken strek:	Vannledninger, spillvannsledninger og overvannsledninger med tilhørende kummer og sluk.
Grå farge:	Trafikkformål, adkomstveier med snuplass og gatebelysning, herunder fundament, armaturer og kabler mm
Rosa farge:	Fortau, gangareal, gågate
Grønn farge:	Friområde, lekeplass, park tursti mv

Utbygger bekrefter ved denne avtalen at det foreligger ferdigattest etter plan- og byggingsloven for de anlegg som kommunen overtar.

#### 2. Overtakelse av grunn

Kristiansand kommune overtar arealer (veigrunn, friområder, mv.) slik de er inntegnet på vedlagt overtakelseskart datert xx.xx.xx.

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

*[justeres iht reg. plan, angi gjeldende arealformål]*

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 etter egen avtale godkjent av kommunen.
Lys grønn farge:	Kvartallslek, nærmiljøpark, park.
Grønn farge m/ skravur:	Grøntanlegg uten vedlikeholdsplikt for kommunen.
Rosa farge:	Spesialområde, trafo
Blå farge:	Badeområde
Orange farge:	VA-anlegg
Orange farge	Renovasjonsanlegg, elkraftanlegg uten vedlikehold for kommunen

Arealer kommunen skal overta skal være sammenføyd til et bruksnummer.

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

Dersom 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.

## **2. Kommunale rettigheter på privat grunn**

Mørk grønn farge med skravur:	Sandlekeplass på privat grunn. Allmennheten har tilgang og kan benytte lekeplassen.
Regulerte siktlinjer:	Frisiktareal. Råderettsbegrensning; Maks høyde for mur, beplantning o.l. er 50 cm.
Vann- og avløpsanlegg:	Offentlig VA på privat grunn som er sikret med tinglysninger.

## **4. Videre gjelder følgende betingelser:**

Veiene med tilhørende belysningsanlegg 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 tinglyse rettigheter for

kommunen. 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.

## **5. Sikkerhet/garanti**

Utbygger er pliktig til å utbedre eventuelle reklamasjoner reklamasjonsperioden. Som en del av kontraktsforpliktelsen i reklamasjonsperioden stiller utbygger garanti på 3 % i 3 år i forhold til de offentlige anleggenes verdi.

Utbygger er ansvarlig for garantidrift i 1 vekstsesong etter ferdigbefaring/ferdigstillelse av grøntanlegg i henhold til kommunens utenomhusnormal. (gjelder for reguleringsplaner vedtatt før 28.2.24)

Utbygger er ansvarlig for etableringsskjøtsel i 3 vekstsesonger etter ferdigbefaring/ferdigstillelse av grøntanlegg i henhold til kommunens landskapsnorm. (gjelder for reguleringsplaner vedtatt etter 28.2.24)

Garantidrift/etableringsskjøtsel skal gjennomføres i henhold til kommunens utomhusnormal/landskapsnorm.

Når garantiperioden er avsluttet er utbygger ansvarlig for å innkalle parkvesenet til ferdigbefaring for endelig overtakelse av grøntanlegget.

Kristiansand den .....

For Kristiansand kommune

.....  
Byingeniør

.....  
Parksjef

.....  
Utbyggingsjef

.....  
Saksbehandler

Kristiansand den .....

Utbygger «navn»

.....

## **Bilag 7 - Foreløpig overtakelseskart**

## Bilag 8 - 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

## Bilag 9 - Standard kommunale heftelser

1. Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å foreta mindre reguleringer i tomtegrense samt rett til å ha nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger med plass for fender inne på tomten. Dette gjelder også ved eventuell senere utvidelse av vei til regulert bredde.
2. Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, gassledning, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tom-ten. For ulempe og skade som voldes ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.
3. Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger og tekniske anlegg over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.
4. Mur/innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter kjøperen å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav/bestemmelser.
5. Mot Kristiansand kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomtekjøperen alene.
6. Tomten er pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte.
7. For boenheter som har regulert fellesareal (adkomstvei, o.l.) samt lekeareal i regulert friområde, bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.
8. Eier av eiendommen er til enhver tid pliktig til å være medlem av områdets velforening.
9. Kjøperen er forpliktet til å bebygge tomten etter reguleringsplanens forutsetninger innen 2 år. Hvis særlige grunner foreligger, kan kommunen gi utsettelse. Oppfylles forutsetningen ikke kan kommunen kreve tomten tilbakeført eller solgt til ny kjøper som kommunen godkjenner. Dersom partene ikke blir enige om prisen fastsettes denne ved voldgift.
10. For denne tomten gjelder dessuten følgende:  
\*
11. Mulig tvist om forståelsen av skjøtets bestemmelser skal løses for de ordinære domstoler med Kristiansand tingrett som verneting



## Prosessbeskrivelse (ikke del av avtalen)

Standard prosessbeskrivelse		Ansvarlig: (Navn)	Prosess:			
Utarbeidet av: _____ Dato: _____		Kristiansand kommune, Saksbehandler (SB)	Utbyggingsavtale			
Harald Karlsen						
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"><li>Innhente grunnlag fra samarbeidsgruppe/områder</li></ul>	Reg.plan med bestemmelser vedtak. Klagefrist må være utløpt.  Referat/HP/budsjett  Samordne hp og budsjett til avtale	2 uker	SB  SB	

Utbyggingsavtale for Kvartal 71 – vestre del [1571]  
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 21.05.2026

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Tilpasses standard utb.avtale til reg.plan bestemmelser /vedtak /budsjett. Oversende utkast til avtale til samarbeidsgruppe for gjennomgang.</li> </ul> <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>2 uker</p>	<p>SB</p>	

		Oversende høringsbrev				
		Motta/besvare innspill – drøftes med berørt part / samarbeidsgruppe				
4	Politisk behandling av forslag til utbyggingsavtale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saksutarbeidelse</li> <li>• Sende sak til form.skapskontor</li> <li>• Beh. Kommunalutvalget</li> <li>• Beh. Formannskapet</li> <li>• Vedtak innarbeides i avtale</li> </ul>	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					