

Utkast til utbyggingsavtale for Vedderheia del av felt H

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- OLE JOHAN BUEKLEV, signert 29.08.2025 med ID-Porten: BankID



Det signerte dokumentet innholder

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



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

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



Slik ser du at signaturene er gyldig

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



UTBYGGINGSAVTALE FOR VEDDERHEIA - DEL AV FELT H I KRISTIANSAND KOMMUNE

1. PARTER

Avtalen er inngått mellom:

Skytterveien AS, org. nr. 932 990 245 (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 med detaljregulering for Vedderheia – del av felt H – plan id 1652, vedtatt 18.06.2025., jf. bilag 1, 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 10 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.
- 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 landskapsplaner, inklusiv sikringsplan.
- 4.3. Fremføring av kabler for strøm (fordelingsnett og veibelysning), tele og bredbånd etc. skal utføres ved å legge jordkabler.

Utbyggingsavtale for Vedderheia – del av felt H.
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 29.08.2025.

side 1



- 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. 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.
- 4.7. Utbygger er ansvarlig for gjennomføring av rekkefølgekravene i tråd med planen, med unntak av rekkefølgekrav 7.2. første ledd: *Nytt kryss på eksisterende E39 med tilhørende veganlegg skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor felt BK1-BK4, som løses ved innbetaling av bidrag som beskrevet i pkt. 7.3.*

5. FRAMDRIFT OG UTBYGGINGSTAKT

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

- 5.1. Utbygger skal utarbeide framdriftsplan som følger avtalen som eget bilag (bilag 2). 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, lekearealer og samferdselsanlegg (vei, vann, avløp etc.) skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen senest 1. september 2027. Nødvending underlagsmateriale og dokumentasjon i forbindelse med ferdigstilling skal være innlevert kommunen senest 1. mai for å kunne oppnå offentlig drift og vedlikehold påfølgende sesong.
- 5.3. 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.

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.

Utbyggingsavtale for Vedderheia – del av felt H
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 29.08.2025.

side 2



- 7.3. Utbygger betaler inn et bidrag på 102 300 kr per, i henhold vedtak 19.05.2011 i Søgne kommunestyre, sak 37/11, for ivaretagelse av rekkefølgekrav om at: *Nytt kryss på eksisterende E39 med tilhørende veganlegg skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor felt BK1-BK4*. Beløpet skal indeksreguleres i tråd med SSB sin konsumprisindeks, fra vedtaket av avtalen fram til innbetalingstidspunktet. Bidraget skal innbetales per boenhet før det gis igangsettingstillatelse til den enkelte boenhet.
- 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. Kommunen og utbygger kan inngå avtale om justeringsrett dersom dette gir kommunen momskompensasjon for investeringer i forbindelse med overdragelse av infrastrukturtiltak opparbeidet av utbygger. Kommunen og utbygger forplikter seg i så fall til å inngå en egen tilleggsavtale, jf. bilag 3.
- 7.6. Utbygger skal gjennomføre rekkefølgekravene i tråd med planen. Dersom rekkefølgekravene til offentlig infrastruktur skal gis utsatt frist plikter utbygger å stille garanti i form av en påkravsgaranti, som sikkerhet for ferdigstilling av de offentlige anleggene (vei, vann, avløp, lekeplasser og andre nødvendige anlegg) i området i henhold til fristene i foreliggende avtale. Kommunens vedlagte mal skal benyttes (bilag 4). Påkravsgaranti tilsvarende 25 % av kontraktssummen, ekskl. mva., for opparbeidelse av de offentlige anleggene som gjenstår, skal fremlegges og godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse til første boenhet i planen. Ved delovertakelse av anlegg kan det være aktuelt å redusere garantien forholdsmessig.
- (Beløpets størrelse må sees i sammenheng med omfanget av de tekniske anlegg. Bankgarantien vil på et senere tidspunkt og i samråd med fagetatene aksepteres redusert i henhold til ferdigstilling).*
- 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 6. I tillegg skal kommunen overta resterende arealer av GB 471/257 utenfor planområdet, regulert til offentlige anlegg i reguleringsplanene for Vedderheia felt C2, C3 og B - plan id 19890307 og Vedderheia G, H og J - plan id 20041104. Arealene skal overtas vederlagsfritt og frie for heftelser/servitutter av enhver art. 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

Utbyggingsavtale for Vedderheia – del av felt H
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 29.08.2025.

side 3



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 8.
- 8.4. 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 sluttokumentasjon og innmåling. Sluttokumentasjon og innmålingsdata skal innleveres samlet og komplett.
- 8.5. 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 5. Vedlikehold av de anlegg som kommunen skal overta må gjøres og bekostes av utbygger inntil overtakelsesavtalen er signert av partene.
- 8.6. 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.
- 8.7. Møteplasser 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 9.

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 Vedderheia – del av felt H
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 29.08.2025.

side 4



- 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. 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.
- 9.5. 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.
- 9.6. Denne avtalen er ikke bindende for Kristiansand kommune før den er behandlet og godkjent av Kristiansand formannskap, jf. saksbehandlingsreglene i PBL. kap. 17.
- 9.7. 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 Fremdriftsplan
- Bilag 3 Standard avtale om overføring av justeringsrett
- Bilag 4 Standard garantitekst
- Bilag 5 Standard overtakelsesavtale
- Bilag 6 Foreløpig overtakelseskart
- Bilag 7 Erklæring ledninger

Utbyggingsavtale for Vedderheia – del av felt H
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 29.08.2025.

side 5



Kristiansand, den 2025

For Kristiansand kommune

For utbygger

.....
Harald E Karlsen
Kommunalsjef for klima og areal

.....
Ole Johan Bueklev
Skytterveien AS

.....
Vibeke Wold Sunde
Saksbehandler

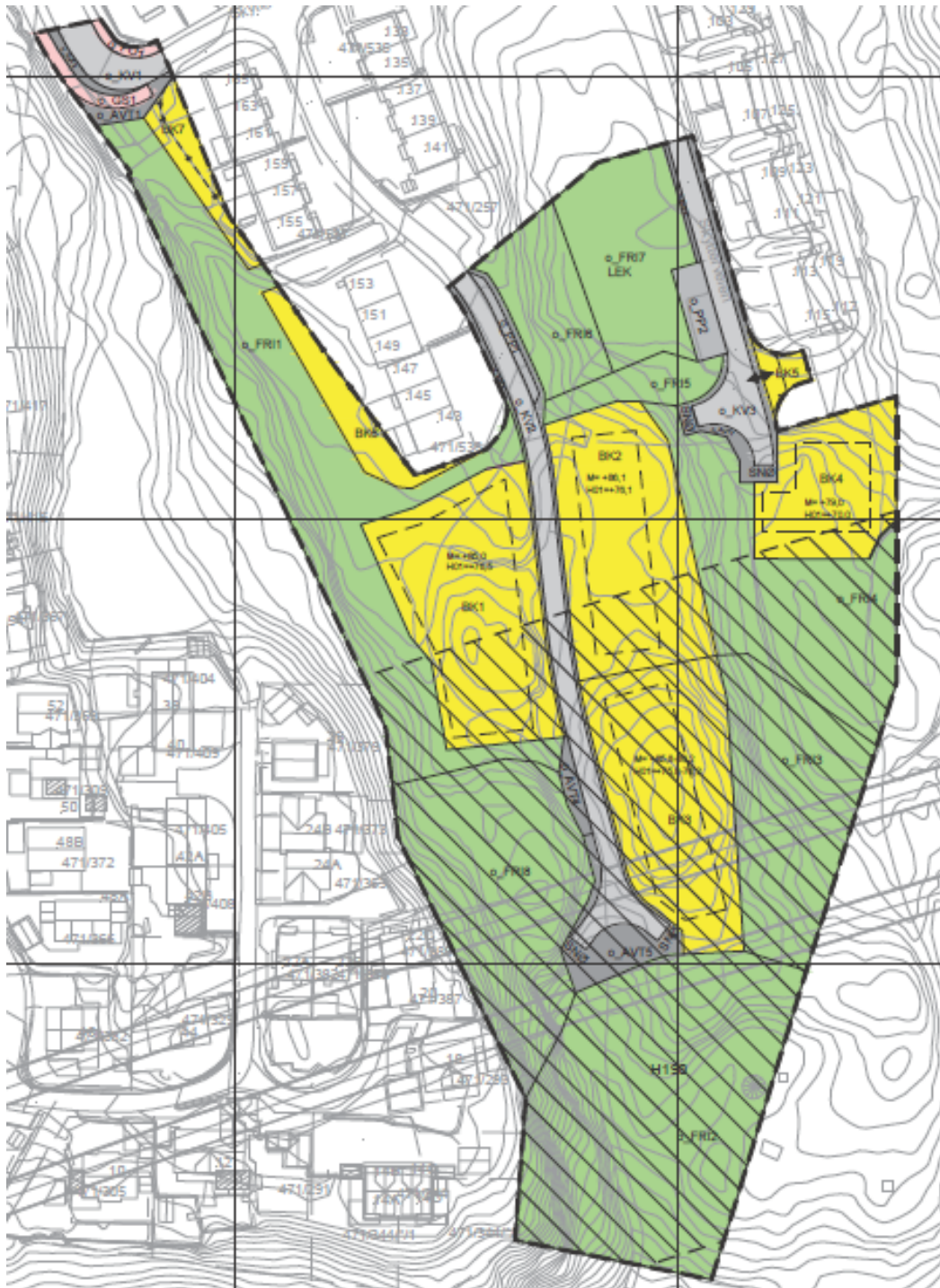
.....

Utbyggingsavtale for Vedderheia – del av felt H
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 29.08.2025.

side 6



Bilag 1 - Kartutsnitt



Figur 1. Plankart for Vedderheia - del av felt H, vedtatt 18.06.2025.

Utbyggingsavtale for Vedderheia – del av felt H
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 29.08.2025.

side 7

Dokumentet er signert digitalt av:

• OLE JOHAN BUEKLEV, 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge

Bilag 2 - Fremdriftsplan for utbyggingsområdet

Fremdriftsplan for utbyggingsområde Vedderheia del av felt H:

Fremdrift, reguleringsformål	Forventet oppstart	Ferdig dato	Overlevert kommunen	Kommentarer/Avvik
Offentlige trafikkområder, kjørevei, vann/avløp m.m.	2. halvår 2026	2. halvår 2027	2. halvår 2027	
Offentlige friområder, tursti m.m.	2. halvår 2026	2. halvår 2027	2. halvår 2027	
Boligområder	2027			Styres av utbyggingsprogrammet.

Fremdrift i forhold til gjeldende utbyggingsprogram:

Boligformål	2025		2026		2027		2028		Senere		
		Antall	Dato	Antall	Dato	Antall	Dato	Antall	Antall	Sum	Kommentar
Annonisert											
Igangsatt		0		0		10		10	10	30	
Utb. prog. 2025-2028 antall		0		0		0		0		30	Planen åpner for 24-30 enheter.

For utbygger *

.....

Utbygger

Utbyggingsavtale for Vedderheia – del av felt H
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 29.08.2025.

side 8

Dokumentet er signert digitalt av:

• OLE JOHAN BUEKLEV, 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge

Bilag 3 - 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 BAKGRUNN

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.

Utbyggingsavtale for Vedderheia – del av felt H
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 29.08.2025.

side 9



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 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 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

Utbyggingsavtale for Vedderheia – del av felt H
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 29.08.2025.

side 10



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:

Infrastrukturprosjekt (spesifisere ytterligere....) på utbyggingsområde

Type kapitalvare:

Infrastrukturprosjekt, (spesifiseres ytterligere)

Fullføringstidspunkt:

Anskaffelseskostnad uten merverdiavgift:

Total merverdiavgift:

Fradragsført merverdiavgift ved anskaffelsen:

Kr. 0,-

Fradragsrett ved anskaffelsen angitt i prosent:

0 %.

Overdragerens fradragsrett ved overdragelsen angitt i prosent:

0 %.

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

Resterende justeringsbeløp for overdrageren ved overdragelsen:

Justeringsretten som overføres:

Kr., herav et årlig justeringsbeløp på Kr.

___/___ 202

Utbygger / firma

Sign.

Utbyggingsavtale for Vedderheia – del av felt H
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 29.08.2025.

side 11



Bilag 4 - Standard garanti

Standard garantiformulering i utbyggingssaker i Kristiansand kommune

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

For
"utbygger"
(hoveddebitor)

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

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

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

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

Utbyggingsavtale for Vedderheia – del av felt H
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 29.08.2025.

side 12



Bilag 5 - Standard overtakelsesavtale

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

Mellom utbygger «**utbygger**»
Og **Kristiansand kommune**

Org.nr. xxx xxx xxx
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 bygingsloven 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, angir gjeldende arealformål]**

Utbyggingsavtale for Vedderheia – del av felt H
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 29.08.2025.

side 13



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 overskjøtet til Kristiansand kommune vederlagsfritt i tinglyst stand, uten heftelser og til fri disposisjon.

Dersom arealer ikke er overskjøtet Kristiansand kommune innen 6 -seks-måneder vil kommunen kunne tvangsgjennomføre overskjøtingen for utbyggers regning. Utbygger og berørte grunneiere aksepterer med sin underskrift dette dokument som tvangsgrunnlag for eventuell tvangsgjennomføring av ovennevnte pkt. iht. Tvangsfullbyrdselseslovens 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 belyningsanlegg 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.

Utbyggingsavtale for Vedderheia – del av felt H
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 29.08.2025.

side 14



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

Kristiansand den

For Kristiansand kommune

Utbygger «navn»

.....
Byingeniør

.....

.....
Parksjef

.....
Utbyggingssjef

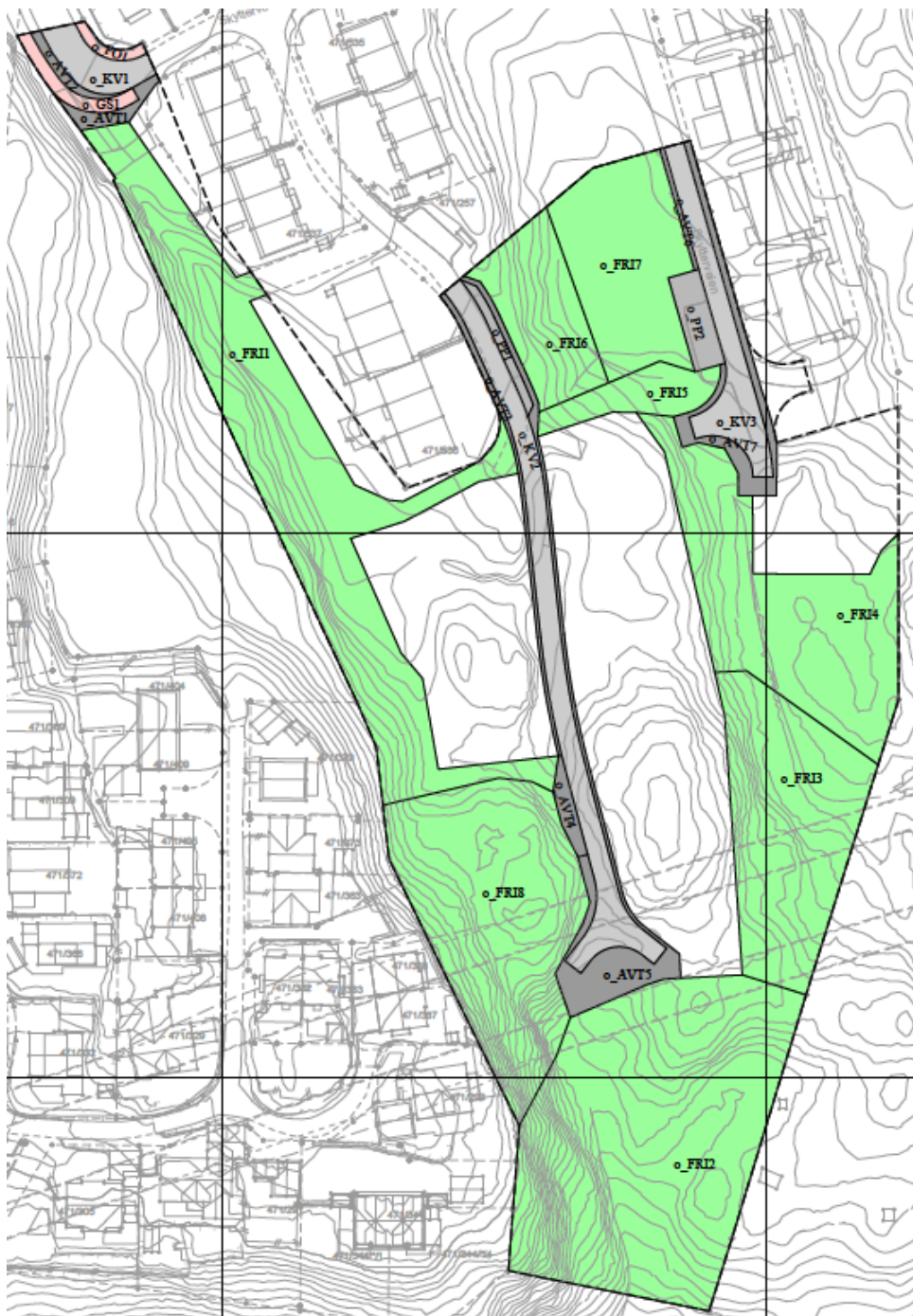
.....
Saksbehandler

Utbyggingsavtale for Vedderheia – del av felt H
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 29.08.2025.

side 15



Bilag 6 - Foreløpig overtakelseskart



Figur 2. Foreløpig overtakelseskart, datert 26.08.2025.

Utbyggingsavtale for Vedderheia – del av felt H
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 29.08.2025.

side 16

Dokumentet er signert digitalt av:

• OLE JOHAN BUEKLEV, 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge

Bilag 7 - 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 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

Utbyggingsavtale for Vedderheia – del av felt H
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 29.08.2025.

side 17

Dokumentet er signert digitalt av:

- OLE JOHAN BUEKLEV, 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge

Bilag 8 - 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 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. 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. For denne tomten gjelder dessuten følgende:
*
10. Mulig tvist om forståelsen av skjøtets bestemmelser avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett.

Utbyggingsavtale for Vedderheia – del av felt H
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 29.08.2025.

side 18

Dokumentet er signert digitalt av:

• OLE JOHAN BUEKLEV, 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge

Bilag 9 – Utskrift av grunnbok 471/257

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 02.07.2025 kl. 12.35
Oppdatert per: 02.07.2025 kl. 12.34
Kommune: 4204 KRISTIANSAND
Gnr: 471 Bnr: 257

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSUPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1201868-1/200	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
11.03.2024 21.00	VEDERLAG: NOK 0
	SKYTTERVEIEN AS
	ORG.NR: 932 990 245

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1999/18651-1/93	ERKLÆRING/AVTALE
18.11.1999	Bestemmelse om gjerde
	Med flere bestemmelser
	Bestemmelse om vann/kloakkledning
	Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
	Pliktig medlemskap i velforening m.v.
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1987/7302-1/93	REGISTRERING AV GRUNN
26.05.1987	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4204 GNR:471 BNR:26
1988/4745-1/93	REGISTRERING AV GRUNN
24.03.1988	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4204 GNR:471 BNR:263
1988/4746-1/93	REGISTRERING AV GRUNN
24.03.1988	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4204 GNR:471 BNR:264
1988/4747-1/93	REGISTRERING AV GRUNN
24.03.1988	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4204 GNR:471 BNR:265
1988/4748-1/93	REGISTRERING AV GRUNN
24.03.1988	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4204 GNR:471 BNR:266
1989/4203-1/93	REGISTRERING AV GRUNN
20.03.1989	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4204 GNR:471 BNR:291
1989/5454-1/93	REGISTRERING AV GRUNN
12.04.1989	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4204 GNR:471 BNR:293
1989/8955-1/93	REGISTRERING AV GRUNN
19.06.1989	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4204 GNR:471 BNR:305
1989/15168-1/93	REGISTRERING AV GRUNN

Figur 3. Grunnbokutskrift, kun side 1, hvor heftelsene er oppgitt, er tatt med.

Utbyggingsavtale for Vedderheia – del av felt H
By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 29.08.2025.

side 19

Dokumentet er signert digitalt av:

• OLE JOHAN BUEKLEV, 29.08.2025

Forseglet av



Posten Norge