

2026_153389-16 Utbyggingsavtale Sandsliåsen 59 - endelig versjon 15827788_1_1

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- EIVIND YTTRI signert 16.07.2026 med ID-Porten: BankID



Det signerte dokumentet inneholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring 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 signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Utbyggingsavtale Sandsliåsen 59 - endelig versjon (1)

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- SVERRE MOLVIK signert 07.07.2026 med ID-Porten: BankID
- ØYSTEIN KLUNGLAND signert 07.07.2026 med ID-Porten: BankID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentsiteteten 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 signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND YTTRI, 16.07.2026

Forseglet av



Posten Bring

Saksnr.: 2026/153389
Arealplan-ID: 4601_70380000
Gnr., bnr.: 116, 212



BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE FOR SANDSLIÅSEN 59

Utbygger: Selvaag Bolig Sandsliåsen AS

Side 1 av 9

Dokumentet er signert digitalt av:

- SVERRE MOLVIK, 07.07.2026
- ØYSTEIN KLUNGLAND, 07.07.2026

Forseglet av



Posten Bring

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND YTTRI, 16.07.2026

Forseglet av



Posten Bring

1 PARTER

Utbyggingsavtalen gjelder mellom

(1) Selvaag Bolig Sandsliåsen AS, organisasjonsnummer 996 193 306 («**Utbygger**»),

(2) Bergen kommune v/byrådet, organisasjonsnummer 964 338 531 («**BK**»)

og

(3) Vestland fylkeskommune, organisasjonsnummer 821 311 632 («**VLFK**»)

samlet betegnet «**Partene**» og enkeltvis en «**Part**».

2 HJEMMEL

Denne utbyggingsavtalen («**Utbyggingsavtalen**») inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) kapittel 17, om utbyggingsavtaler, samt Bergen bystyres vedtak i sak 206/19 den 20.6.2019 om overordnende prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jf. pbl § 17-2.

3 BAKGRUNN OG FORUTSETNINGER

Sandsliåsen befinner seg nært bybanestoppet Sandslivegen. Området er under transformasjon, og omdannes hovedsakelig fra kontor- og næringsformål til boligområde. Det er flere vedtatte og pågående reguleringsplaner i området. Flere av planene har felles rekkefølgekrav som innebærer at noen infrastrukturtiltak må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor aktuelle bebyggelsesformål. Reguleringsplanene åpner for at tiltakshaver/grunneier kan inngå utbyggingsavtale for å innfri rekkefølgekrav der tiltaket skal være sikret opparbeidet.

Realiseringen av de nevnte rekkefølgekravene krever planlegging, samhandling, koordinering og finansiering, blant annet fordi flere private og offentlige interesser og aktører er berørt/involvert. Utbyggingsavtalene for Sandsliåsen fordeler og avklarer roller og ansvar hva gjelder gjennomføringen av de felles rekkefølgekravene, etter hvert som utbyggerne i området ønsker å realisere sine utbyggingsprosjekter. Inngåelse av utbyggingsavtalene medvirker i så måte til en ønsket og raskere utvikling av området, ved å muliggjøre at bebyggelsesområder kan bygges ut og tas i bruk i påvente av at de ulike forutsetningene for å realisere de respektive infrastrukturtiltakene avklares og håndteres.

Utbyggingsavtalen inngås etter initiativ fra Utbygger.

Side 2 av 9

Dokumentet er signert digitalt av:

- SVERRE MOLVIK, 07.07.2026
- ØYSTEIN KLUNGLAND, 07.07.2026

Forseglet av



Posten Bring

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND YTTRI, 16.07.2026

Forseglet av



Posten Bring

4 GEOGRAFISK OMRÅDE

Utbyggingsavtalen gjelder Utbyggers boligutbygging på gnr. 116, bnr. 212. Eiendommen er detaljregulert i planid. 4601_70380000 for Sandsliåsen 59, vedtatt av Bergen bystyre i sak 28/23 den 22.11.2023 («**Detaljplanen**»). Utsnitt av plankartet fra Detaljplanen fremkommer i figuren til høyre:

Figur 1:
Utsnitt fra plankartet fra Detaljplanen. Eiendommen
Utbyggingsavtalen gjelder er grovt illustrert ved rød innsirkling.



Detaljplanen ble i 2024 delvis erstattet av planid. 4601_70900000 for Sandsliåsen 46 («**Naboplanen**»). Naboplanen ble vedtatt av Bergen bystyre i sak 332/24 den 02.10.2024. Utsnitt av oppdatert plankart for Detaljplanen fremkommer i figuren til høyre:

Figur 1:
Utsnitt fra plankartet fra Detaljplanen etter vedtakelse av
Naboplanen.



5 FORMÅL

Utbyggingsavtalens formål er å bidra til realisering av felles offentlig infrastruktur i området, og regulere Partenes ansvar for finansiering og realisering av infrastrukturen omtalt i punkt 6. Utbyggers intensjon med avtalen er å oppfylle aktuelle rekkefølgekrav, som ledd i å kunne få brukstillatelse for sitt utbyggingsprosjekt innenfor Detaljplanen – uten at alle de offentlige infrastrukturtiltakene er opparbeidet.

6 REKKEFØLGEKRAV OMFATTET AV UTBYGGINGSAVTALEN

6.1 UTGANGSPUNKTER

Utbyggingsavtalen gjelder følgende tiltak fastsatt som rekkefølgekrav i Detaljplanens bestemmelse § 6.2:

Bestemmelse	Tiltak
6.2.4	Offentlige arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur o_KV1 (øst for eksisterende østre fortauskant) o_FO, o_GG2, o_SA1 (oppmerking), o_SA2, o_AVG3-4 og o_AVT1-2, i henhold til § 3.2.

Dokumentet er signert digitalt av:

- SVERRE MOLVIK, 07.07.2026
- ØYSTEIN KLUNGLAND, 07.07.2026

Forseglet av



Posten Bring

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND YTTRI, 16.07.2026

Forseglet av



Posten Bring

6.2.7	Sykkelfelt og fortau i reguleringsplan Petedalsmyra Plan-ID 66450000, mellom Sandslivegen og Sandslikroken.
6.2.8	Rundkjøring Sandslivegen-Sandsliåsen.

I tillegg omfatter Utbyggingsavtalen tiltak som Utbygger har forpliktet seg til gjennom inngåtte avtaler, se vedlegg 3 og 4. Disse tiltakene fremgår av §4.2.4 i reguleringsplan Sandsliåsen plan-ID 65340000.

I det videre omtales de angitte tiltakene som «**Rekkefølgekravene**».

Nødvendig omlegging av kabel- og ledningsnett tilknyttet Rekkefølgekravene omfattes også, hvor disse er nødvendig for Rekkefølgekravenes funksjonalitet, med unntak av kabler og ledninger hvor kabel-/ledningseier selv må besørge flytting.

Ved å inngå og oppfylle forpliktelsene i Utbyggingsavtalen, oppfyller Utbygger alternativet «sikret opparbeider», jf. Detaljreguleringen § 6.2.4, § 6.2.7 og § 6.2.8, jf. § 6.3.4.

6.2 ENDRINGER

Utbyggingsavtalen inngås med den forutsetning at Rekkefølgekravene omfattet av Utbyggingsavtalen, jf. punkt 6.1, ikke er detaljprosjektet. Det er derfor påregnelig at videre arbeid med Rekkefølgekravene vil kunne avdekke behov for endringer. I så måte er Rekkefølgekravens utforming mv. ikke å anse som endelig avklart ved Detaljplanen.

I tillegg er Rekkefølgekravene omfattende, og sannsynlig utvikling og realisering vil skje i etapper og over tid. Rekkefølgekravene må sees i en helhetlig sammenheng, også hva gjelder omkringliggende eiendommer og utviklingen av disse.

Ovennevnte er blant forholdene som kan grunngi et behov for endringer i Rekkefølgekravene. Også andre omstendigheter kan avdekke og grunngi et endringsbehov.

BK og VLFK kan ensidig foreta nødvendige og hensiktsmessige endringer av Rekkefølgekravene. Slike endringer har ikke konsekvenser for partenes ytelser etter Utbyggingsavtalen og gir ikke grunnlag for misligholdsbeføyelser.

7 UTBYGGERS PLIKTER ETTER UTBYGGINGSAVTALEN

7.1 ANLEGGSBIDRAG

7.1.1 Grunnlaget for beregningen

Utgangspunkter for anleggsbidraget er kostnadsberegningen av Rekkefølgekravene som ikke er realisert ved avtaleinngåelsen. Kostnadsberegningene er utarbeidet av Norconsult og HRP Norge AS hva gjelder rekkefølgekravet i § 6.2.7 og avtalefestet forpliktelse. Rekkefølgekravet i § 6.2.8 er kostnadsberegnet av VLFK. Rekkefølgekravet i § 6.2.4 er kostnadsberegnet av Utbygger selv.

Dokumentet er signert digitalt av:

- SVERRE MOLVIK, 07.07.2026
- ØYSTEIN KLUNGLAND, 07.07.2026

Forseglet av



Posten Bring

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND YTTRI, 16.07.2026

Forseglet av



Posten Bring

Tiltakene i § 6.2.7 og 6.2.8 har en samlet kostnad på 59,7 MNOK, eks. mva. per 4. kvartal 2024. Tiltaket i § 6.2.4 er beregnet til 0,6 MNOK eks. mva. per 1. kvartal 2026. Avtalefestet forpliktelse er beregnet til 10,3 MNOK eks. mva. per 1. kvartal 2022. Rekkefølgekravene har en samlet kostnad på ca. 63,2 MNOK, ekskl. mva.

Det er lagt til grunn en kostnadsfordeling mellom de offentlige infrastruktureierne og utbyggerne i området. Utbyggerne i området er forutsatt å finansiere ca. 47 MNOK ekskl. mva., gjennom utbyggingsavtaler.

7.1.2 Økonomisk omfang

Utbyggers anleggsbidrag blir fastsatt ved å multiplisere NOK 1 192 per m² BRA (+ indeksregulering) med den utnyttelsen (m² BRA) som fremgår av tillatelser for Utbyggers utbyggingsprosjekt. I tillegg kommer avtalefestet forpliktelse stor kr 632 173 (+ indeksregulering).

Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag.

Anleggsbidraget dekker Utbyggers andel av Rekkefølgekravene, jf. punkt 6, ikke et enkelttiltak.

Se vedlegg 1 for beregningen av Utbyggers anleggsbidrag.

7.1.3 Endringer i utbyggingen

Får Utbyggers utviklingsprosjekt et annet omfang (m² BRA) enn lagt til grunn i punkt 7.1.2, skal anleggsbidragets størrelse justeres tilsvarende endringen i prosjektets m² BRA. Utbygger plikter i et slikt tilfelle snarlig å gi BK nødvendig informasjon om forholdet. BK vil på bakgrunn av mottatt informasjon foreta en justering av anleggsbidraget, jf. punkt 8.3.

Dersom Utbygger på et senere tidspunkt ønsker andre eller ytterligere tiltak som krever oppfyllelse av Rekkefølgekravene, utløser dette som utgangspunkt behov for en ny utbyggingsavtale. Utbygger plikter i så fall å informere BK om aktuelle tiltak.

7.1.4 Indeksregulering

Anleggsbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter Statistisk sentralbyrå byggekostnadsindeks for veg i dagen, eller senere indeks som avløser denne, med utgangspunkt i indeksen per 1. kvartal 2022 for veitiltak i tilleggsavtale, og per 4. kvartal 2024 for veitiltak i § 6.2.7 og § 6.2.8.

7.2 FORFALL OG OPPGJØR

Anleggsbidraget knyttet til Rekkefølgekravene nevnt i avtalens pkt. 6.1, med unntak av rekkefølgekravet angitt i § 6.2.4 (rundkjøring mv.), må være betalt ved søknad om å ta i bruk bebyggelse innenfor Detaljplanen.

Dokumentet er signert digitalt av:

- SVERRE MOLVIK, 07.07.2026
- ØYSTEIN KLUNGLAND, 07.07.2026

Forseglet av



Posten Bring

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND YTTRI, 16.07.2026

Forseglet av



Posten Bring

Tiltaket angitt i § 6.2.4 (rundkjøring mv.) skal opparbeides i forbindelse med realisering av Naboplanen med plan id. 4601_70900000. Utbygger forplikter seg i henhold til avtale mellom Utbygger og Sandsliåsen 46, til å betale sin del av kostnaden til tiltaket direkte til utbygger av Sandsliåsen 46 i forbindelse med realiseringen. Det skal stilles sikkerhet til BK i form av selvskyldnergaranti for bidraget, se punkt 7.3. Dersom tiltaket ikke er realisert innen 01.01.29, forfaller anleggsbidraget for tiltaket likevel til betaling og skal betales direkte til BK.

Plikten til å betale anleggsbidraget gjelder også om Rekkefølgekravene omfattet av Utbyggingsavtalen er utført på forfallstidspunktet for anleggsbidraget.

Utbygger skal senest 3 – tre – uker før nevnte søknad om brukstillatelse orientere BK om forhold relevante for BKs kommende fakturautsendelse, jf. punkt 8.3.

7.3 SIKKERHETSSTILLELSE, ALTERNATIVT INNBETALING

Hele anleggsbidraget, inkludert tillegg for forventet indeksregulering, skal sikres før Utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling.

Anleggsbidraget skal sikres ved selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon godkjent av Finanstilsynet. Garantien følger som vedlegg 2 til Utbyggingsavtalen.

For anleggsbidrag for rekkefølgekrav § 6.2.4, skal garantien ha en varighet frem til 31.12.2029.

Garantien for anleggsbidraget for øvrig skal ha samme varighet som oppfyllelsesfristen i Utbyggingsavtalen, jf. punkt 9.

Når Utbygger har betalt sitt anleggsbidrag og beløpet har kommet inn på BKs eller utbygger av Sandsliåsen 46 sin konto, jf. punkt 7.2, reduseres sikkerhetsstillelsen tilsvarende det innbetalte beløpet.

Som alternativ til sikkerhetsstillelse for anleggsbidraget som ikke gjelder rekkefølgekravet angitt i § 6.2.4, kan Utbygger innbetale hele eller deler av anleggsbidraget når Utbyggingsavtalen er fremforhandlet. Dersom Utbyggingsavtalen ikke skulle bli godkjent i byrådet, skal innbetalt beløp tilbakebetales til Utbygger.

8 DE OFFENTLIGE PARTENES PLIKTER ETTER UTBYGGINGSAVTALEN

8.1 REALISERING AV TILTAK. ANSVARSFORDELING MELLOM PARTENE.

Ansvaret for å realisere Rekkefølgekravene, tilligger de offentlige avtalepartene. Med mindre annet avtales mellom de offentlige avtalepartene, er ansvarsfordelingen i hovedsak som følger:

- VLFKs ansvar: Samferdselsanlegg som har/får fylkesvegstatus
- BKs ansvar: Samferdselsanlegg som har/får kommunal vegstatus.

Side 6 av 9

Dokumentet er signert digitalt av:

- SVERRE MOLVIK, 07.07.2026
- ØYSTEIN KLUNGLAND, 07.07.2026

Forseglet av



Posten Bring

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND YTTRI, 16.07.2026

Forseglet av



Posten Bring

Misligholdsbestemmelsene i punkt 11 følger og er avgrenset til nevnte ansvarsfordeling.

Hvem som blir ansvarlig vegmyndighet for de aktuelle og respektive samferdselsanleggene avklares om nødvendig i egne vegklassifiseringsprosesser, etter gjeldende nasjonale føringer på avklaringsstidspunktet, vanligvis i forbindelse med de ulike byggetrinnene.

Rekkefølgekravene skal som utgangspunkt realiseres i tråd med forutsetningene i gjeldende reguleringsplaner på realiseringstidspunktet, alternativt i tråd med de krav som blir fastsatt i byggesaksvedtakene som tillater realisering av Rekkefølgekravene. Alt arbeid skal utføres i samsvar med alminnelig god byggeskikk.

8.2 TIDSPUNKT FOR REALISERING AV TILTAK

BK og VLFK avgjør tidspunkt og rekkefølge for realisering av Rekkefølgekravene omtalt i punkt 6.1. Dette blant annet ut fra tiltakenes funksjon og sammenhenger, samt praktiske, økonomiske og finansielle forhold. Realiseringen krever blant annet at Rekkefølgekravene blir fullfinansiert, gjennom anleggsbidrag og eventuelle offentlige budsjettvedtak.

Utbygger kan ikke påregne at et eller flere av Rekkefølgekravene gjennomføres før de andre, eller ferdigstilles samtidig med et bestemt – herunder sitt – utbyggingsprosjekt.

8.3 BEREKNING OG INNKREVIING AV ANLEGGSBIDRAG

Når Utbygger har orientert BK om kommende forfallsfrist, jf. punkt 7.2 siste avsnitt, beregner, fakturerer og innkrever BK avtalt anleggsbidrag. Fakturaen for avtalt beløp inkluderer indeksregulering fra beregnings- til forfallstidspunktet, jf. punkt 7.1.4, og har normalt 30 dagers forfallsfrist.

8.4 BIDRAG TIL BORTFALL AV SIKKERHETSSTILLELSE

BK skal bidra til bortfall av Utbyggers eventuelle sikkerhetsstillelse når det er grunnlag for det, jf. punkt 7.3 tredje avsnitt.

9 UTBYGGINGSAVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen gjelder frem til Partenes forpliktelser etter Utbyggingsavtalen er oppfylt. Siste frist for oppfyllelse er 31.12.2037.

10 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

Utbygger kan ikke transportere Utbyggingsavtalen til annen part med mindre BK og VLFK har gitt sitt forutgående skriftlige samtykke. BK og VLFK kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Side 7 av 9

Dokumentet er signert digitalt av:

- SVERRE MOLVIK, 07.07.2026
- ØYSTEIN KLUNGLAND, 07.07.2026

Forseglet av



Posten Bring

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND YTTRI, 16.07.2026

Forseglet av



Posten Bring

11 MISLIGHOLD

11.1 REKLAMASJON

En Part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger må reklamere skriftlig overfor den eller de andre aktuelle avtalepartene innen rimelig tid etter at vedkommende Part oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

11.2 ERSTATNING

Dersom en Part misligholder sine plikter etter Utbyggingsavtalen kan de andre partene kreve erstatning for direkte økonomisk tap disse påføres som følge av misligholdet. Erstatning for indirekte økonomisk tap og avledet følgetap kan ikke kreves. Partene har plikt til å begrense eventuelle tap. For øvrig gjelder ordinære erstatningsrettslige regler.

Utbygger må rette eventuelt erstatningskrav enten mot BK eller VLFK, alt etter hvem som er ansvarlig etter Utbyggingsavtalen, jf. punkt 8.1.

11.3 FORSINKET BETALING

Ved for sen innbetaling av anleggsbidrag i henhold til Utbyggingsavtalen punkt 7.2 betaler Utbygger rente i henhold til forsinkelsesloven av 17.12.1976.

12 TVIST

Rettstvister vedrørende Utbyggingsavtalen skal løses etter norsk rett for de ordinære domstoler med Hordaland Tingrett som verneting.

13 UTBYGGINGSAVTALENS IKRAFTTREDEN

Utbyggingsavtalen er inngått så snart alle Partene, ved signaturberettigete eller fullmaktshavere, har signert. Partene er bundet ved sin signering.

Sak om godkjenning av Utbyggingsavtalen vil bli forelagt byrådet for godkjenning etter at Utbygger og VLFK har underskrevet Utbyggingsavtalen, og Utbyggingsavtalen deretter har vært utlagt til offentlig ettersyn i tråd med pbl § 17-6 første ledd, bokstav b.

Utbyggingsavtalen er ikke bindende for BK før den er godkjent av byrådet, og signert av BK.

14 SIGNERING OG ARKIVERING AV UTBYGGINGSAVTALEN

Utbyggingsavtalen undertegnes digitalt og arkiveres av BK. BK sender signert versjon til Utbygger og VLFK når endelig avtale foreligger.

Dokumentet er signert digitalt av:

- SVERRE MOLVIK, 07.07.2026
- ØYSTEIN KLUNGLAND, 07.07.2026

Forseglet av



Posten Bring

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND YTTRI, 16.07.2026

Forseglet av



Posten Bring

15 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Meddelelser og korrespondanse i tilknytning til Utbyggingsavtalen skal være skriftlig og sendes til partene på offisielt gjeldende postadresser eller e-postadresser.

16 VEDLEGG TIL UTBYGGINGSAVTALEN

1. Beregning av anleggsbidrag
2. Sikkerhetsstillelse – selvskyldnergaranti
3. Tilleggsavtale av 08.07.26
4. Tilleggsavtale av 22.01.24

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Partene signerer Utbyggingsavtalen digitalt.

Dokumentet er signert digitalt av:

- SVERRE MOLVIK, 07.07.2026
- ØYSTEIN KLUNGLAND, 07.07.2026

Forseglet av



Posten Bring

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND YTTRI, 16.07.2026

Forseglet av



Posten Bring