Utbyggningsavtale Kokstaddalen 49

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- JANECKE FRØNSDAL JØRGENSEN signert 03.11.2026 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 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.

Saksnr.: 2026/248047
Arealplan-ID: 61130000
Gnr., bnr.: 114, 212

BERGEN
KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE FOR KOKSTADDALEN 49

Utbygger: ELJOD AS

Dokumentet er signert digitalt av:

- JANECKE FRØNSDAL JØRGENSEN, 03.11.2026

Forseglet av
Posten Bring

1 PARTER

Utbyggingsavtalen gjelder mellom

(1) ELJOD ASorganisasjonsnummer 979 345 372 («**Utbygger»**),

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

(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

Transformasjon og fortetting av næringsområdet Kokstad Øst ble første gang vedtatt av bystyret den 22.03.2017, i sak 80-17, der områdeplanen med plan-ID 6113000, heretter kalt «Områdeplanen» ble godkjent. Områdeplanen ble vedtatt på nytt av Bergen bystyre den 24.06.2020, i sak 213/20.

Områdeplanen forutsetter opparbeidelse og oppgradering av regulert offentlig teknisk infrastruktur, i hovedsak oppgradering av Kokstadvegen med gang- og sykkelveger. Opparbeidelsen av infrastrukturtiltakene er fastsatt som rekkefølgekrav i Områdeplanen og må innfris før det kan gis brukstillatelser for ny utbygging. Som alternativ kan utbygger inngå en utbyggingsavtale og ved denne «sikre gjennomført/opparbeidet» aktuelle infrastrukturtiltak.

Realiseringen av nevnte rekkefølgekrav krever utstrakt planlegging, samhandling, koordinering og finansiering, blant annet fordi en rekke private og offentlige interesser og aktører er berørt/involvert. Utbyggingsavtalene på Kokstad Øst fordeler og avklarer roller og ansvar når det 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 og komplekse forutsetningene for å realisere de respektive infrastrukturtiltakene, avklares og håndteres.

Utbyggingsavtalen inngås etter initiativ fra ELJOD AS.

Dokumentet er signert digitalt av:

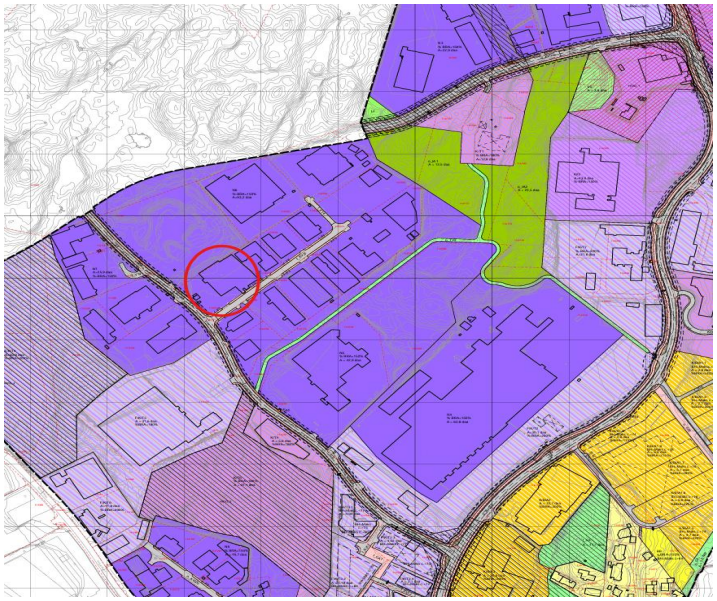
• JANECKE FRØNSDAL JØRGENSEN, 03.11.2026

Forseglet av

Posten Bring

4 GEOGRAFISK OMRÅDE OG PLANGRUNNLAG

Utbyggingsavtalen gjelder Utbyggers kommende utbyggingsprosjekt på gnr.114, bnr. 212. Eiendommen er en del av felt N6 i Områdeplanen. Utsnitt av plankart fra Områdeplanen fremkommer i figuren under:



Figur 1: Utsnitt fra plankartet fra Områdeplanen. Utbygger utbyggingsprosjekt, som Utbyggingsavtalen gjelder, utgjør del av felt N6

5 FORMÅL

Utbyggingsavtalens formål er å bidra til realisering av felles offentlig infrastruktur, i tråd med forutsetningene i Områdeplanen, slik at den aktuelle utbyggingen oppfyller rekkefølgekrav for brukstillatelse av tiltak. Videre har Utbyggingsavtalen som formål å regulere Partenes ansvar for finansiering og realisering av infrastrukturen omtalt i punkt 6.

6 REKKEFØLGEKRAV OMFATTET AV UTBYGGINGSAVTALEN

6.1 UTGANGSPUNKTER

Utbyggingsavtalen gjelder gjenstående tiltak satt som rekkefølgekrav i Områdeplanens §3.1.2.

Rekkefølgekravene omhandler regulert, offentlig infrastruktur innenfor Områdeplanen som «*må være sikret gjennomført eller gjennomført*» før det kan gis brukstillatelse til tiltak. Ved å inngå og innfri forpliktelsene i Utbyggingsavtalen, oppfyller Utbygger alternativet «sikret gjennomført» for sitt utbyggingsprosjekt, jf. Områdeplanens § 3.1.2.

For utbygging i delfelt N6 er følgende infrastrukturtiltak stilt som rekkefølgekrav:

Dokumentet er signert digitalt av:

• JANECKE FRØNSDAL JØRGENSEN, 03.11.2026

Forseglet av

Posten Bring

Utbygging/område	Kjørevei	Fortau/gangvei/ turvei etc.	Krav
1. Hele planområdet	o_KV01a, o_KV01b	Oppgradering av GS og AVG langs vestsiden av o_KV01 FT langs østsiden av o_KV01	Gjennomført eller sikret gjennomført
2.F/K/T7, F/K/T2, N4, N5, N6, K/T1		o_TV2	Gjennomført eller sikret gjennomført

Tiltakene omfattet av rekkefølgekravene omtales samlet som «**Infrastrukturtiltakene**» i det videre.

Når det gjelder teknisk infrastruktur omfatter Utbyggingsavtalen bare de anleggene som er nødvendige for Infrastrukturtiltakenes funksjonalitet, eksempelvis overvanns- og belysningsanlegg.

6.2 ENDRINGER

Utbyggingsavtalen inngås med den forutsetning at Infrastrukturtiltakene omfattet av Utbyggingsavtalen, jf. punkt 6.1, ikke er detaljprosjektert i forbindelse med utarbeidelsens og godkjenningen av Områdeplanen. Det er derfor påregnelig at videre arbeid med Infrastrukturtiltakene vil kunne avdekke behov for endringer. I så måte er Infrastrukturtiltakenes utforming mv. ikke å anse som endelig avklart ved Områdeplanen.

I tillegg er Infrastrukturtiltakene omfattende, og vil utvikles og realiseres i etapper og over tid. Infrastrukturtiltakene må sees i en helhetlig sammenheng, også med tanke på omkringliggende eiendommer og utviklingen av disse.

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

BK og VLFK kan ensidig foreta nødvendige og hensiktsmessige endringer av Infrastrukturtiltakene. 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

Anleggsbidraget er beregnet med utgangspunkt i kostnadsberegning av de gjenstående Infrastrukturtiltakene nevnt i pkt. 6.1, som ikke er realisert ved avtaleinngåelsen. Kostnadsberegningen er i hovedsak utarbeidet av SVV, for Kokstadveien KV01 a og b, og av Sweco for turveg o_TV_2. Disse viser en samlet kostnad på ca. 204,5 MNOK, ekskl. mva. Kostnadene ved Infrastrukturtiltakene er forutsatt finansiert av utbyggerne i området gjennom utbyggingsavtaler.

Dokumentet er signert digitalt av:

• JANECKE FRØNSDAL JØRGENSEN, 03.11.2026

Forseglet av

Posten Bring

Kostnadene ved Infrastrukturtiltakene, jf. pkt. 6.1 er fordelt på anslått utbyggingspotensial innenfor Områdeplanen; 400 000 m² BRA for Kokstadveien KV01 a og b og 129 636 m^2 for turveg o_TV_2.

Størrelsen på fremtidige anleggsbidrag er fastsatt til NOK 500 ekskl. mva. per m² BRA (+ indeks) for KVO1 a og b per 18.04.2018, og NOK 35 ekskl. mva. per m² BRA (+ indeks) for *o_TV_2* per datert 11.03.2020.

Se ***Vedlegg 1*** for beregningen av anleggsbidrag.

7.1.2 Anleggsbidrag – Økonomisk omfang

Utbyggers samlede anleggsbidrag blir fastsatt ved å multiplisere NOK 500 ekskl. mva. per m² BRA (+ indeks) for KVO1 a og b, og NOK 35 ekskl. mva. per m² BRA (+ indeks) for *o_TV_2*, med den utnyttelsen som går frem av godkjent rammetillatelse for Utbyggers kommende utbygging av felt N6. Utbygger har planlagt å søke om rammetillatelse for ca. 122m² BRA totalt, for det aktuelle byggetrinnet.

Utbyggers bidrag fastsettes slik:
Kokstadveien KV01 a og b: kr 500 per m^2 BRA x 122 m^2 BRA= 61 000 kr
Turvei o_TV_2: kr 35 per m2 BRA x 122 m^2 BRA= 4 270 kr
Samlet anleggsbidrag: kr 535 per m2 BRA x 122 m2 BRA= 65 270 kr

Utbygger skal yte et anleggsbidrag på 65 270 NOK ekskl. mva. (+ indeksregulering) til oppfyllelse av Infrastrukturtiltakene omtalt i pkt. 6.1. Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag.

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

Se ***Vedlegg 2*** 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 tredje avsnitt, 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 innenfor felt N6 på et senere tidspunkt ønsker andre eller ytterligere tiltak som krever oppfyllelse av Infrastrukturtiltakene, utløser dette som utgangspunkt behov for en ny utbyggingsavtale. Utbygger plikter i så fall å informere BK om aktuelle tiltak.

7.1.4 Indeksregulering

Dokumentet er signert digitalt av:

• JANECKE FRØNSDAL JØRGENSEN, 03.11.2026

Forseglet av

Posten Bring

Anleggsbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter Statistisk sentralbyrå byggekostnadsindeks for veg i dagen, eller senere indeks som avløser denne, med utgangspunkt i:

- Indeksen per 2. kvartal 2018 for Kokstadveien o_KV01 a og b
- Indeksen per 1. kvartal 2020 for turvei o_TV2

7.2 FORFALL OG OPPGJØR

Anleggsbidraget knyttet til Rekkefølgekravene nevnt i avtalens pkt. 6.1, må være betalt ved søknad om brukstillatelse innenfor Områdeplanen.

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

Utbygger skal senest 3 – tre – uker før 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. Garantien følger som ***Vedlegg 3*** til Utbyggingsavtalen.

Når Utbygger har betalt sitt anleggsbidrag og beløpet har kommet inn på BKs konto, reduseres sikkerhetsstillelsen tilsvarende det innbetalte beløpet.

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

Som alternativ til sikkerhetsstillelse 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 Infrastrukturtiltakene, tilligger de offentlige avtalepartene. Med mindre annet avtales mellom de offentlige avtalepartene, er ansvarsfordelingen i hovedsak som følger:

- VLFKs ansvar: Samferdselsanlegg som får fylkesvegstatus
- BKs ansvar: Samferdselsanlegg som får kommunal vegstatus. Andre offentlige arealformål.

Dokumentet er signert digitalt av:

• JANECKE FRØNSDAL JØRGENSEN, 03.11.2026

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 avklaringstidspunktet, vanligvis i forbindelse med de ulike byggetrinnene.

Infrastrukturtiltakene 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 Infrastrukturtiltakene.

8.2 TIDSPUNKT FOR REALISERING AV TILTAK

BK og VLFK avgjør tidspunkt og rekkefølge for realisering av Infrastrukturtiltakene 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 Infrastrukturtiltakene blir fullfinansiert, gjennom offentlige budsjettvedtak og anleggsbidrag.

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

8.3 BEREGNING OG INNKREVING 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 7.1.2, 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 UTBYGGINSAVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen gjelder frem til Partenes forpliktelser etter Utbyggingsavtalen er oppfylt. Siste frist for oppfyllelse er 31.12.2040.

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.

Dokumentet er signert digitalt av:

• JANECKE FRØNSDAL JØRGENSEN, 03.11.2026

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 og 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 7.3 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:

• JANECKE FRØNSDAL JØRGENSEN, 03.11.2026

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. Anleggsbidrag for utbygger
3. Eventuell sikkerhetsstillelse – selvskyldnergaranti

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Partene signerer Utbyggingsavtalen digitalt.

Dokumentet er signert digitalt av:

- JANECKE FRØNSDAL JØRGENSEN, 03.11.2026

Forseglet av

Posten Bring