

Utbyggingsavtale Mindemyren - Felt S8 og del av felt S10

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- INGUNN ANDERSEN RANDA, signert 02.02.2026 med ID-Porten: BankID
- DINA JOHANNE LEFDAL, signert 02.02.2026 med ID-Porten: BankID
- TONE MARGRETHE OPPEDAL, signert 06.02.2026 med ID-Porten: BankID



Det signerte dokumentet inneholder

- 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.

Saksnr: 2024/44296
Plan nr.: 66060000
Gnr., bnr.: 15, 210 mfl.



BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE FOR DELER AV MEIERIBYEN

Utbyggingsavtalen gjelder felt S8 og deler av felt S10 i områdeplan for
Mindemyren

Utbygger: OBOS

Side 1 av 15

Dokumentet er signert digitalt av:

- INGUNN ANDERSEN RANDA, 02.02.2026
- DINA JOHANNE LEFDAL, 02.02.2026
- TONE MARGRETHE OPPEDAL, 06.02.2026

Forseglet av



Posten Norge

1 PARTER

Utbyggingsavtalen gjelder mellom

(1)

- Bergensmeieriet AS, org. nr 929 361 865,
- Meierigarasjen AS, org. nr. 928 767 434,
- Bergensmeieriet S10 Næring AS, org. nr. 936 575 250, og
- Bergensmeieriet S8 Næring AS, org. nr. 936 575 269

(i fellesskap **Utbygger**),

(2) Bergen kommune v/byrådet, org. nr. 964 338 531 (**BK**),

(3) Vestland fylkeskommune, org. nr. 821 311 632 (**VLFK**), og

(4) Statens vegvesen, org. nr. 971 032 081 (**SVV**)

(samlet «**Partene**» og enkeltvis en «**Part**»).

2 HJEMMEL

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

3 BAKGRUNN OG FORUTSETNINGER

Transformasjon og fortetting av næringsområdet Mindemyren ble vedtatt av bystyret 23.4.2014, i sak 97-14, der områdeplanen med plan nr. 61140000 («**Områdeplanen**») ble vedtatt. Områdeplanen forutsetter omfattende opparbeidelse og oppgradering av regulert offentlig teknisk og blågrønn infrastruktur. Av hovedgrepene nevnes flere nye offentlige torg, åpning av kanal, bedre samferdselsanlegg for alle trafikantgrupper og satsing på blågrønne strukturer.

Infrastrukturtiltakene er fastsatt som felles rekkefølgekrav i Områdeplanens § 3.1, som må være sikret opparbeidet eller opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor aktuelle bebyggelsesformål. Områdeplanen åpner for at tiltakshaver/grunneier kan inngå utbyggingsavtale for å innfri rekkefølgekrav der tiltaket skal være sikret opparbeidet.

Rekkefølgekravene i Områdeplanen er omfattende og realiseringen krever utstrakt planlegging, samhandling, koordinering og finansiering, blant annet fordi en rekke private og offentlige interesser og aktører er berørt/involvert. Utbyggingsavtalene på Mindemyren 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

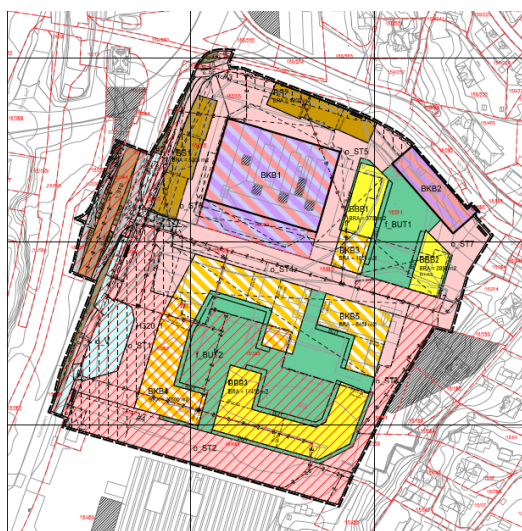
Side 2 av 15



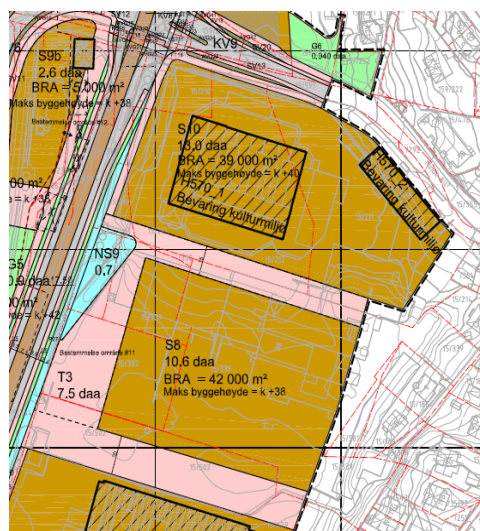
raskere utvikling av området, ved å muliggjøre at bebyggelsesområder kan bygges ut og tas i bruk i påvente av at de ulike og komplekse forutsetningene for å realisere de respektive infrastrukturiltakene avklares og håndteres.

4 GEOGRAFISK OMRÅDE

Utbygger eier hoveddelen av det gamle Tinemeieriet ved Wergeland i Bergen kommune (gnr. 15, bnr. 210 mfl.). Eiendommene er regulert som felt S8 og S10 i Områdeplanen. Feltene er senere detaljregulert i plan nr. 66060000, med mindre endringer i feltavgrensningen, vedtatt av Bergen bystyre den 24.5.2022, i sak nr. 132/22 («**Detaljplanen**»). Utsnitt av hhv. Detaljplanen (figur 1) og Områdeplanen (figur 2) fremkommer nedenfor:



Figur 1: Detaljplanen felt S8 og S10



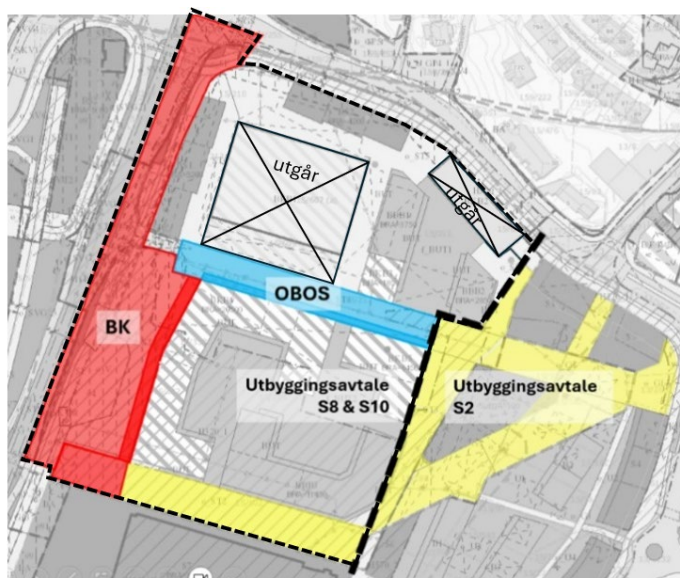
Figur 2: Områdeplanen felt S8 og S10

Utbyggingsavtalen har sin bakgrunn i Utbyggers kommende utvikling av feltene Utbygger skal realisere, i tråd med Detaljplanen.

Deler av den offentlig regulerte infrastrukturen i østre del av Detaljplanen er omfattet av inngått utbyggingsavtale for felt S2 i områdeplan for Wergeland, jf. plan nr. 61160000. Realiseringen av denne infrastrukturen er fastsatt i utbyggingsavtalen for felt S2.

Figur 3 angir det geografiske området for Utbyggers utviklingsprosjekt omfattet av Utbyggingsavtalen, herunder hvilke deler av S10 som ikke omfattes. Området inkluderer også vertikalnivået SPH som angitt i Detaljplanen. Figur 3 skisserer videre grensesnittet mot

utbyggingsavtalen for S2 på Wergeland. Utbyggingsavtalen gjelder også bestemmelser om oppfyllelse av rekkefølgekrav som dels ligger utenfor Detaljplanens planavgrensning.



Figur 3: Grått/lyst areal innenfor svart stiptet ramme viser hvilke arealer som omfattes av Utbyggers utviklingsprosjekt. Blått areal viser omfanget av Utbyggers realytelse, jf. punkt 7.2. Rødt areal viser omfanget av BKs særlige realiseringsforpliktelse, jf. punkt 8.2. Realiseringen av gult areal vest for tykk, svartstiplet linje faller utenfor Utbyggingsavtalen.

5 FORMÅL

Utbyggingsavtalens formål er å bidra til realisering av gjenstående felles offentlig infrastruktur i tråd med forutsetningene i Områdeplanens § 3.1. Videre har Utbyggingsavtalen som formål å regulere Partenes ansvar for finansiering og realisering av tiltakene omtalt i punkt 6, herunder rettigheter og plikter mellom BK og Utbygger i forbindelse med angitte tiltak i Detaljplanen.

6 REKKEFØLGEKRAV OMFATTET AV UTBYGGINGSAVTALEN

6.1 UTGANGSPUNKTER

Utbyggingsavtalen gjelder gjenstående rekkefølgekrav i Områdeplanens § 3.1 og Detaljplanens § 6.1 med underpunkter, i det videre omtalt som «**Detaljplanens § 6.1**», samt Detaljplanens § 6.2.6.1 og § 6.2.6.2.

Rekkefølgekravene i Detaljplanens § 6.1 omhandler offentlig regulert infrastruktur innenfor Områdeplanen, som «må være sikret opparbeidet eller opparbeidet» før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak. Ved å innfri forpliktelsene i Utbyggingsavtalen punkt 7.1.2

om anleggsbidrag oppfyller Utbygger alternativt «sikret opparbeidet», jf. Detaljplanens § 6.1.3 jf. § 6.1.1 og Områdeplanens § 3.2.

Dersom rekkefølgekravene i Detaljplanens § 6.1 likevel ikke anses «sikret opparbeidet» på det tidspunktet Utbygger skal søke om igangsettingstillatelse og Utbygger må søke kommunen om dispensasjon, legger Utbyggingsavtalen til rette for at slik dispensasjon kan bli vurdert gitt.

Detaljplanens § 6.2.6.1 og 6.2.6.2 angir videre rekkefølgekrav som må være etablert før bebyggelsen på felt BS1 tas i bruk. Disse rekkefølgekravene er også langt på veg omfattet av Områdeplanen, og Utbyggingsavtalen punkt 8.2 fastsetter BK sitt ansvar for realisering av disse tiltakene.

Samlet omtales ovennevnte rekkefølgekrav i Detaljplanens §§ 6.1. og 6.2 som **«Rekkefølgekravene»**.

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

6.2 ENDRINGER

Utbyggingsavtalen inngås selv om Rekkefølgekravene, jf. punkt 6.1, ikke er detaljprosjektert i forbindelse med utarbeidelsen og godkjenning av Områdeplanen og Detaljplanen. Det er derfor påregnelig at videre arbeid med Rekkefølgekravene vil kunne avdekke behov for endringer. I så måte er Rekkefølgekravenes utforming mv. ikke å anse som endelig avklart ved Områdeplanen og Detaljplanen.

I tillegg er Rekkefølgekravene omfattende, og vil utvikles og realiseres i etapper og over tid. Rekkefølgekravene må sees i en helhetlig sammenheng, også hva gjelder omkringliggende eiendommer og utviklingen av disse. Det vises i denne sammenheng til at før rammesøknad kan behandles eller vedtas, har Områdeplanens § 2.1 bestemmelser om detaljregulering av delfeltene i planen.

Ovennevnte er blant forholdene som kan grunngi et behov for endringer i Rekkefølgekravene. Også andre omstendigheter kan avdekke og grunngi et endringsbehov. Med unntak av det tiltaket Utbygger skal opparbeide som en realytelse etter punkt 7.2 kan BK, VLFK og SVV ensidig foreta nødvendige og hensiktsmessige endringer av Rekkefølgekravene, så lenge endringene ikke påvirker realiseringen av Utbyggers utbyggingsprosjekt direkte. Slike eventuelle endringer skal heller ikke virke inn på Partenes ytelser eller forpliktelser etter Utbyggingsavtalen, og gir ikke grunnlag for misligholdsbeføyelser.

7 UTBYGGERS PLIKTER ETTER UTBYGGINGSAVTALEN

7.1 ANLEGSBIDRAG

7.1.1 Grunnlaget for beregningen

Side 5 av 15



Utgangspunktet for anleggsbidraget er kostnadsberegninger for de gjenstående Rekkefølgekravene omtalt i Detaljplanens § 6.1, som ikke er realisert ved avtaleinngåelsen. Kostnadsberegningene er utarbeidet av Sweco Norge AS og HRP AS. I bystyresak 84/23 fremgår det at de gjenstående rekkefølgekravene angitt i Detaljplanens § 6.1 har en samlet kostnad på om lag 1 520 MNOK, ekskl. mva. pr. 4. kvartal 2021. Det er lagt til grunn en kostnadsfordeling mellom de offentlige infrastruktureierne og utbyggerne på Mindemyren. Utbyggerne i området er forutsatt å finansiere offentlige infrastrukturiltak for om lag 1 320 MNOK ekskl. mva., gjennom utbyggingsavtaler.

Kostnadene ved rekkefølgekravene angitt i Detaljplanens § 6.1 er fordelt på anslått utbyggingspotensial innenfor Områdeplanen, 550 000 m² BRA. Størrelsen på fremtidige anleggsbidrag er fastsatt til kr 2 400 per m² BRA, ekskl. mva. per 4. kvartal 2021, jf. bystyrevedtak 84/23 som følger som **Vedlegg 1** til avtalen.

7.1.2 Økonomisk omfang samlet anleggsbidrag

Utbyggers samlede anleggsbidrag blir fastsatt ved å multiplisere kr 2 400 per m² BRA (+ indeks) med den utnyttelsen som fremgår av godkjent rammetillatelse for hvert utbyggingsområde. Parkeringsareal under bakken inngår ikke i BRA, og skal ikke belastes med anleggsbidrag. Utbygger tar sikte på å bygge ut totalt 56 182 m² BRA over terreng.

I tillegg estimerer Utbygger å realisere ca. 5 250 m² BRA under terreng i SPH til andre formål enn parkering, og som vil belastes med anleggsbidrag. Dette omfatter blant annet bodareal for boligene, tekniske rom for bolig og næring, trapper og bøttekott. Arealer til parkering for bil, sykkel og MC er holdt utenfor beregningen av hvilke arealer som skal belastes med anleggsbidrag. Det er også nødvendige arealer for mobilitetsfunksjonene, herunder ferdsel og manøvrering for bil, gående og syklende.

Forutsatt at utbyggingen av SPH gjennomføres i tråd med arealdisponeringen tegningene for plan U1 og U2 i **Vedlegg 2** viser, skal Utbygger ikke betale anleggsbidrag for mer enn 5250 m² BRA under terreng.

Utbyggers totale BRA i prosjektet er foreløpig estimert og fordelt på følgende måte:

Delfelt	Byggetrinn	Feltnavn	BRA (m2)
S10	BT1	BBB1	3777
S10	BT1	BBB2	2886
S10	BT1	BKB3	1719
S10	BT2	BS1	5200
S10	BT2	BS2	4200
S10	BT1+2	SPH	1921
		Totalt areal nybygg S10	19703
S8	BT3	BKB4	20500
S8	BT4	BKB5	6450
S8	BT4	BBB3	11450
S8	BT3	SPH	3231
		Totalt areal nybygg S8	41631
		Totalt areal nybygg S10 + S8	61334

Side 6 av 15

Dokumentet er signert digitalt av:

- INGUNN ANDERSEN RANDA, 02.02.2026
- DINA JOHANNE LEFDAL, 02.02.2026
- TONE MARGRETHE OPPEDAL, 06.02.2026

Forseglet av



Posten Norge

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

Anleggsbidraget skal ytes delvis som en realytelse og delvis som et kontantbidrag, med trinnvise forfall, jf. punkt 7.2 og 7.3.

7.1.3 Endringer i utbyggingen

For det tilfellet at Utbyggers utbyggingsområder får et endret omfang (m^2 BRA) enn lagt til grunn i rammetillatelse, jf. punkt 7.1.2, plikter Utbygger snarlig å gi BK nødvendig informasjon om forholdet. BK vil på bakgrunn av mottatt informasjon foreta en justering av omfanget av anleggsbidraget for utbyggingsområdet med grunnlag i endret m^2 BRA, jf. punkt 8.4.

Dersom Utbygger på et senere tidspunkt ønsker ytterligere tiltak – utover tilfellene omfattet av første avsnitt og fastsatt BRA i Utbyggingsavtalen – utløser dette som utgangspunkt behov for en ny utbyggingsavtale. Utbygger plikter i så fall å informere BK om det aktuelle tiltaket.

For BRA det betales anleggsbidrag for i henhold til Utbyggingsavtalen skal det ikke betales nytt anleggsbidrag, selv om det senere utføres søknadspliktige tiltak. Dette innebærer at betalt anleggsbidrag kommer til fradrag i beregningsgrunnlaget ved eventuelt nye tiltak på hele eller deler de samme arealene.

7.1.4 Indeksregulering

Kontantdelen av anleggsbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter Statistisk sentralbyrås byggekostnadsindeks for veg i dagen, eller senere indeks som avløser denne, med utgangspunkt i indeksen per 4. kvartal 2021.

7.2 REALYTELSE

7.2.1 Premisser

Deler av Utbyggers anleggsbidrag skal ytes som en realytelse, jf. punkt 7.1.2. Dette innebærer at Utbygger er ansvarlig og byggherre for opparbeidingen av deler av Rekkefølgekravene, nærmere bestemt hoveddelen av o_ST4 - også kalt «Meieriallmenningen». Se skissen inntatt som figur 3 i punkt 4, hvor blått område viser området for Utbyggers realytelse etter denne Utbyggingsavtalen.

Formålet med realytelsen er å sørge for at deler av Rekkefølgekravene realiseres på det mest gunstige tidspunktet – teknisk, praktisk og økonomisk.

Utbygger skal opparbeide aktuell del av o_ST4 i samsvar med kravene som fremgår av reguleringsbestemmelsene og tillatelser i byggesakene. Utbygger er ansvarlig for at alle nødvendige tillatelser relatert til gjennomføringen foreligger, og at realiseringen skjer i samsvar med gitte tillatelser.

Forutsatt at Utbygger beslutter igangsetting av første byggetrinn, uavhengig av hvilket byggetrinn dette blir jf. punkt 7.1.2, forplikter Utbygger seg til å ferdigstille realytelsen innen 1. – ett – år etter felt BS1 og BS2 i Detaljplanen er gitt brukstillatelse, men likevel senest



innen 2030. For å unngå ressursspille, kan Utbygger likevel la opparbeidelsen av en kantsone på maksimalt 4 – fire – meter utstå til opparbeidelsen av tilgrensende byggefelt på S8. Kantsonen må likevel senest være opparbeidet innen utgangen av 2033. Eventuell midlertidig kantsone bygges opp til og med påstøp.

Realtytelsen er å regne som opparbeidet når den er godkjent og overtatt av BK. Utbygger vil opparbeide Realtytelsen i flere etapper, som legger til rette for delovertakelser. Opparbeidelsen gjøres i full bredde, foruten kantsonen, og del av realytelsen som er naturlig tilgrensende henholdsvis byggetrinn 1 og byggetrinn 2 realiseres som del av disse byggetrinnene. Kantsonen opparbeides som del av byggetrinn 3 og 4.

Verdien av Utbyggers realytelse er satt til NOK 8 223 per m². Estimert areal for feltet er ca. 1 950 m². Utbygger besørger og bekoster oppmåling av arealet før første søknad om igangsettingstillatelse som omfatter tiltaket. Oppmålt areal legges til grunn for beregningen av realytelsens verdi. Verdien av realytelsen kommer til fradrag i Utbyggers anleggsbidrag, jf. punkt 7.1, ved Utbyggers første byggetrinn (BT1) jf. tabellen i punkt 7.1.2. Beløpet justeres på oppgjørstidspunktet etter Statistisk sentralbyrås byggekostnadsindeks for veg i dagen, eller senere indeks som avløser denne, med utgangspunkt i indeksen per 2. kvartal 2025. Beregning og oppgjør av samlet anleggsbidrag, herunder andelen av realytelse og kontantbidrag, er nærmere beskrevet i eksemplene i **Vedlegg 3**.

I tillegg til ovenstående verdi av realytelsen, skal merkostnadene Utbygger får ved etableringen av returvarme i denne delen av o_ST4 også komme til fradrag i Utbyggers anleggsbidrag. Omfanget av merkostnaden fastsettes i NOK per m² BRA, slik den fremkommer av kommende avtale om returvarmeanlegg mellom OBOS og BK v/Bymiljøetaten.

7.2.2 Overtakelse

7.2.2.1 Innledning

Tiltaket beskrevet i punkt 7.2.1 overdras til BK ved overtakelsesforretning. Ved overtakelsen går eierskap, risiko og driftsansvar for tiltaket over til BK. Tiltaket kan overdras til BK i flere deler.

Drift og vedlikehold besørges av Utbygger inntil overtakelse har funnet sted. Utbygger besørger likevel etableringsskjøtsel på vegetasjonen i tre år etter overtakelsen.

7.2.2.2. Forberedelse og ferdigbefaring

Utbygger skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av det enkelte tiltaket før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra BK og Utbyggers entreprenør deltar.

7.2.2.3 Levering av FDV- dokumentasjon

Utbygger skal levere forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV-dokumentasjon) for tiltaket BK skal overta, til BK i tråd med BKs krav til FDV-dokumentasjon. Er ikke annet avtalt skal dokumentasjonen overleveres i elektronisk format senest tre uker før overtakelsesforretningen.



Dokumentasjonen skal inneholde:

- a) tegninger av ferdig opparbeidede tiltak (pdf og dwg)
- b) drifts- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg
- c) annet

7.2.2.4 Overtakelsesforretning

Utbygger skal innen rimelig tid før tiltaket eller deler av dette er ferdig, skriftlig innkalle BK til overtakelsesforretning. Det avholdes en forretning per tiltak med mindre det er avtalt samlet overtakelse.

Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, og hver av partene beholder ett signert eksemplar. Protokollen skal inneholde følgende:

- a) Alle som er til stede,
- b) mangler som måtte påvises, og om partene er uenige om dette,
- c) frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbefaring,
- d) om tiltaket overtas eller nektes overtatt,
- e) BKs begrunnelse for å nekte overtakelse, og Utbyggers begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette, og
- f) partenes signaturer

7.2.2.5 BKs rett til å nekte overtakelse

Tiltaket skal være ferdigstilt i henhold til Utbyggingsavtalen for at overtakelse skal finne sted. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av tiltaket.

BK kan i tillegg nekte å overta tiltaket hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjon som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen. BK kan likevel ikke nekte å overta tiltaket hvis mangelen gjelder FDV-dokumentasjon som har liten betydning for forvaltning, drift og vedlikehold, og dokumentasjonen heller ikke er nødvendig for at BK skal kunne vurdere om Utbyggingsavtalens krav er oppfylt.

Hvis BK urettmessig nekter å overta tiltaket, skal overtakelse anses å ha funnet sted.

7.3 KONTANTBIDRAG

Kontantbidraget er den delen av anleggsbidraget Utbygger skal betale kontant til BK for gjennomføring av rekkefølgekravene angitt i Detaljplanens § 6.1.

Kontantbidragets størrelse utgjør kr 2 400 per m² BRA det skal betales anleggsbidrag for, minus verdi av realtelsen (+ indeksregulering) og merkostnaden ved returvarmeanlegget. Det vil ikke beregnes mva. på kontantbidragssummen.

Kontantbidraget forfaller til betaling ved den enkelte søknad om igangsettingstillatelse for det antall m² BRA det skal beregnes anleggsbidrag for.



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

Utbygger skal senest 3 – tre – uker før søknad om nevnte igangsettingstillatelser orientere BK om søknaden.

7.4 TILGANG TIL AREAL. EGEN AVTALE OM GRUNNERVERV MV.

Tema knyttet til rettigheter og BKs overtakelse av areal omfattet av Rekkefølgekravene, samt øvrig areal regulert til offentlig infrastruktur innen felt S8 og S10, håndteres i egen avtale.

7.5 SIKKERHETSSTILLELSE

Hele anleggsbidraget (realytelse og kontantbidrag), inkludert tillegg for forventet indeksregulering, skal sikres før utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling.

Anleggsbidraget sikres ved at OBOS Nye hjem AS stiller seg som selvskyldnargarantist for Utbyggers forpliktelser, som angitt i garantien som følger som **Vedlegg 4** til Utbyggingsavtalen.

Når Utbygger har betalt sitt kontantbidrag og beløpet har kommet inn på BKs konto, reduseres sikkerhetsstillelsen tilsvarende det innbetalte beløpet. Når Utbygger har innfridd sin realytelse, reduserer sikkerhetsstillelsen tilsvarende realytelsens verdi. Ved hel eller delvis transport av Utbyggingsavtalen etter punkt 11 første ledd, reduseres sikkerhetsstillelsen tilsvarende så snart ny avtalepart har stilt sikkerhet eller innbetalt anleggsbidraget.

Garantien skal ha samme varighet som oppfyllelsesfristen i utbyggingsavtalen, jf. punkt 10.

7.6 ANSVARSFORHOLD

Bergensmeieriet AS er de offentlige partenes kontaktpunkt og står for intern koordinering hos Utbygger.

Med mindre annet fremkommer i Utbyggingsavtalen er Utbygger solidarisk ansvarlig for sine forpliktelser etter Utbyggingsavtalen.

8 DE OFFENTLIGE PARTENES PLIKTER ETTER UTBYGGINGSAVTALEN

8.1 REALISERING AV TILTAK. ANSVARSFORDELING MELLOM PARTENE.

Ansaret for å realisere Rekkefølgekravene som ikke omfattes av Utbyggers realytelse i punkt 7.2, tilligger de offentlige avtalepartene. Med mindre annet avtales mellom de offentlige avtalepartene, er ansvarsfordelingen i hovedsak som følger:

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



Misligholdsbestemmelsene i punkt 12 følger og er avgrenset til nevnte ansvarsfordeling.

Hvem som blir ansvarlig vegmyndighet for de aktuelle og respektive samferdselsanleggene, er ikke avklart gjennom Områdeplanen eller andre arealplanvedtak. Spørsmålet avklares om nødvendig i egne vegklassifiseringsprosesser, etter gjeldende nasjonale føringer på avklaringstidspunktet, 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.

8.2 NÆRMERE OM BKs REALISERING AV KONKRETE TILTAK

BK er byggherre og skal sørge for realiseringen av infrastrukturtiltakene angitt i Detaljplanens § 6.2.6.1 og 6.2.6.2, hvor det fremkommer at:

«Før bebyggelse tas i bruk... [for] felt BS1 ...

...Hele anlegget langs Kanalveien; avkjørselen (o_SKF og SKV), annen veggrunn (o_SVG og o_SVT), sykkelanlegget (o_SS), fortauet (o_SF), kanalen og dammen (o_V) skal være ferdigstilt.

... Venstresvingefelt i krysset Kanalveien-Minde allé skal være ferdigstilt.»

Unntatt BKs ansvar er SKV, mellom o_SKF og parkeringskjeller SPH, da dette tiltaket ikke har offentlig formål og er begrunnet i og nært knyttet til realiseringen av Utbyggers utbyggingsprosjekt.

BK forplikter seg også til å realisere og ferdigstille torget o_ST1 i sammenheng med nevnte tiltak fra Detaljplanens § 6.2.6.1 og 6.2.6.2. Tiltakene samlet er vist med rød farge i figur 3 i punkt 4.

BK skal opparbeide tiltakene i samsvar med kravene som fremgår av reguleringsbestemmelsene og tillatelser i byggesakene. BK er ansvarlig for at alle nødvendige tillatelser relatert til gjennomføringen foreligger, og at realiseringen skjer i samsvar med gitte tillatelser.

Tiltakene er å regne som ferdigstilt når tiltakene er godkjent og overtatt av BK og/eller annen aktuell offentlig instans.

Fra tidspunktet tiltakene i dette punkt 8.2 er vedtatt fullfinansiert, skal BK ferdigstille tiltakene innen 30 måneder. Med ferdigstillelse menes at tiltakene er gitt brukstillatelse. Dersom Utbygges behov for brukstillatelse utsettes i tid av andre grunner, forlenges BKs frist til ferdigstillelse tilsvarende i tid.



BK tar forbehold om tilgang til nødvendige arealer for anleggsplass på Utbyggers eiendom for at tiltakene skal la seg ferdigstille innenfor angitt frist, jf. punkt 9 om Partenes gjensidige forpliktelse til samarbeid og koordinering. Utbygger skal om nødvendig også legge til rette for riggplass for BK i nærheten av tiltaket. Fordi verken BKs eller Utbyggers behov for anleggsplass og riggplass er endelig klarlagt på avtaletidspunktet, har partene en gjensidig samarbeids- og tilpasningsplikt til hverandre. Begge parter har behov for en rasjonell byggeplass skal vektlegges, og samlokalisering skal videre vurderes der det er hensiktsmessig.

For å unngå ressurspille kan BK la opparbeidelsen av en kantsone på maksimalt 4 – fire – meter av torget o_ST1 utstå, til etter Utbyggers opparbeidelse av tilgrensende felt BKB4. Kantsonen må likevel senest være opparbeidet innen 18 måneder etter at Utbygger er gitt tillatelse til å ta i bruk BKB4. Tilsvarende kan det vise seg at Utbyggers etterfølgende utbyggingstiltak innenfor felt S8 i Områdeplanen kan gjøre det hensiktsmessig at andre, mindre deler av o_ST1 utstår til etter Utbyggers opparbeidelse.

8.3 TIDSPUNKT FOR REALISERING AV ØVRIGE TILTAK

BK, VLFK og SVV avgjør tidspunkt og rekkefølge for realisering av Rekkefølgekravene omtalt i punkt 8.1. Dette ut fra blant annet tiltakenes funksjon og sammenhenger samt praktiske, økonomiske og finansielle forhold. Realiseringen krever blant annet at Rekkefølgekravene blir fullfinansiert, gjennom offentlig budsjettvedtak og anleggsbidrag.

Utbygger kan ikke påregne at et eller flere av disse infrastrukturtiltakene gjennomføres før de andre, eller ferdigstilles samtidig med et bestemt utbyggingsprosjekt, bortsett fra de konkrete tiltakene omhandlet i punkt 8.2.

8.4 BEREKNING OG INNKREVIING AV KONTANTBIDRAG

Når Utbygger har orientert om kommende søknad(er) om igangsettingstillatelse, jf. punkt 7.3 siste avsnitt, beregner, fakturerer og innkrever BK avtalt beløp. Fakturaen for avtalebeløpet inkluderer indeksregulering fra beregnings- til forfallstidspunktet, og har 30 dagers forfall.

8.5 BIDRAG TIL BORTFALL AV SIKKERHETSSTILLELSE

BK skal bidra til bortfall av Utbyggers eventuelle sikkerhetsstillelse når det er grunnlag for det, jf. punkt 7.5 tredje avsnitt.

8.6 MERVERDIAVGIFT – JUSTERINGSAVTALE

Når offentlige anlegg/infrastruktur er overtatt av BK, har Utbygger rett til å inngå avtale med BK, om overføring av rett- og/eller plikt til justering av merverdiavgift, jf. merverdiavgiftsloven § 9-3 med forskrifter. Overføring av justeringsrett og/eller -plikt skal skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende nasjonale mva.-regler og praksis. BKs retningslinjer og praksis for merverdiavgift på avtaletidspunktet skal legges til grunn, se **Vedlegg 5**. Eventuelle fremtidige nedsettelse av BKs administrasjonsgebyrer skal likevel komme Utbygger til gode. Ved eventuell transport av Utbyggingsavtalen, jf. punkt 11, vil også nye part(er) ha rett til å inngå avtale med BK om overføring av justeringsrett- eller plikt på tilsvarende betingelser.



9 GJENSIDIGE FORPLIKTELSER SAMARBEID OG KOORDINERING MV.

Realiseringen av Rekkefølgekravene og Utbyggers utbyggingsprosjekt har flere grensesnitt, sammenhenger og avhengigheter. Eksempelvis må tiltakene fra Detaljplanens § 6.2.6.1 og 6.2.6.2 som BK skal realisere, jf. punkt 8.2, være ferdigstilt før bebyggelsen på BS1 tas i bruk. BKs realisering av o_ST1 er også viktig for Utbyggers prosjekt. Partene har derfor en gjensidig forpliktelse til å samordne sine prosjekter med det formål å sørge for formålstjenlige grensesnitt, gode sammenhenger og en helhetlig opparbeidelse. Partene dekker selv egne kostnader knyttet til denne koordineringen. Videre skal Partene så langt mulig tilrettelegge for en hensiktsmessig utbygging og fremdrift i prosjektene.

Tilkomst til parkeringskjeller SPH, hva gjelder avkjøring over kanalen fra o_SKV og til og med o_SKF, skal inngå i BKs første byggetrinn av Rekkefølgekravene omtalt i punkt 8.2. Utbygger starter arbeidet med det som er planlagt som prosjektets andre byggetrinn - BS1 og BS2 – i øst med BS2, slik at BK kan utføre nødvendige arbeider vest for BS1 før BS1 oppføres.

10 UTBYGGINGSAVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen gjelder frem til Partenes forpliktelser etter Utbyggingsavtalen er oppfylt. Siste frist for oppfyllelse er 31.12.2050.

11 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

Utbygger kan ikke transportere Utbyggingsavtalen til annen part med mindre BK, VLFK og SVV har gitt sitt forutgående skriftlige samtykke. BK, VLFK og SVV kan ikke nekte samtykke til hel eller delvis transport uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes f.eks. hvis det er holdepunkter for at ny avtalepart ikke vil ha mulighet til å innfri forpliktelser etter Utbyggingsavtalen.

Utbygger kan likevel fritt transportere hele eller deler av Utbyggingsavtalen til selskap i samme konsern (OBOS-konsernet) uten at det krever samtykke fra de øvrige avtalepartene, herunder foreta omorganiseringer gjennom fisjon og fusjon. Det samme gjelder transport til selskap hvor et OBOS-eid selskap eier 50 % eller mer av aksjene, og har den daglige ledelsen. En konsernintern transport kan likevel ikke gjøres gjeldende uten at BK har fått skriftlig melding om transporten.

12 MISLIGHOLD

12.1 REKLAMASJON

En Part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig overfor den eller de aktuelle avtalepartene innen rimelig tid etter at vedkommende part oppdaget eller burde oppdaget misligholdet, men likevel ikke utover 5 år.

12.2 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 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, VLFK eller SVV, alt etter hvem som er ansvarlig etter utbyggingsavtalen, jf. punkt 8.

12.3 FORSINKET BETALING

Ved for sen innbetaling av anleggsbidrag iht. Utbyggingsavtalens punkt 7.3, betaler Utbygger rente iht. forsinkelsesrenteloven av 17.12.1976.

13 TVIST

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

14 AVTALENS 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, VLFK og SVV har underskrevet avtalen og avtalen deretter har vært utlagt til offentlig ettersyn, jf. pbl § 17-6 første ledd bokstav b.

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

Utbyggingsavtalen er videre betinget av BKs beslutning om finansiering og gjennomføring av prosjektet for Mindetorget, nærmere beskrevet i punkt 8.2. Dersom slikt vedtak ikke foreligger innen utgangen av juni 2026, står Partene fritt til å gå fra Utbyggingsavtalen. Dersom noen av Partene går fra Utbyggingsavtalen oppfyller ikke Utbygger «sikret opparbeidet»-alternativet angitt i punkt 6.1, og Partenes rettigheter og plikter etter Utbyggingsavtalen bortfaller. Alternativt kan Partene avtale å utsette fristen.

15 SIGNERING OG AKRIVERING AV UTBYGGINGSAVTALEN

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

16 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

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

Meddelelser og påkrav til Utbygger sendes til:

Side 14 av 15



Bergensmeieriet AS

c/o OBOS BBL

Postboks 6666 St. Olavs Plass

0129 OSLO

E-post: obos@obos.no

17 VEDLEGG TIL UTBYGGINGSAVTALEN

1. Bystyrevedtak 84/23
2. Plan U1 og U2
3. Beregning og oppgjør av anleggsbidrag
4. Sikkerhetsstillelse – selskapsgaranti
5. Vedlegg som viser praksis for mva.-håndtering

18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Partene signerer avtalen digitalt.

- INGUNN ANDERSEN RANDA, 02.02.2026
- DINA JOHANNE LEFDAL, 02.02.2026
- TONE MARGRETHE OPPEDAL, 06.02.2026



Kostnadsgrunnlag for offentlig infrastruktur på Mindemyren

Bergen bystyre behandlet saken i møtet 29.03.2023 sak 84/23 og fattet følgende vedtak:

1. Kostnadsgrunnlaget fra 2021 med sannsynlighetsvurdering etter «forventet kostnad» tilsvarende en P50-norm, slik den fremkommer i Bymiljøetatens beregningsgrunnlag, legges til grunn for videre arbeid med realisering av felles offentlig infrastruktur i områderegulering for Mindemyren.
2. Størrelsen på fremtidige anleggsbidrag fastsettes til **2 400** kr pr. m² BRA kr. Eks. mva. pr 4.kvartal 2021. Beløpet indeksreguleres i fremtidige utbyggingsavtaler.
3. Bergen kommune vil arbeide for å sikre offentlig finansiering i tråd med premissene i saksutredningen.
4. Byrådet kommer tilbake til bystyret med forslag til budsjettmessig håndtering av kostnadene til offentlig infrastruktur på Mindemyren i forbindelse med fremtidig rullering av Handlings- og økonomiplan (HØP).

Bergen bystyres behandling

Følgende representanter tok ordet: Eivind Nævdal-Bolstad (H), Geir Steinar Dale (A), Tore Landmark (FP), Thor Haakon Bakke (MDG), Andreas Madsen Berg (SV), Joel Ystebø (KrF), Trym Helge Aafløy (UAV).

Forslag fremsatt i bystyret:

Thor Haakon Bakke (MDG) fremsatte på vegne av MDG følgende alternative forslag til punkt 2:

«Størrelsen på fremtidige anleggsbidrag fastsettes til 2763 kr pr. m² BRA kr. Eks. mva. pr 4.kvartal 2021. Beløpet indeksreguleres i fremtidige utbyggingsavtaler».

Votering:

Alternativt forslag fra MDG til punkt 2, fremsatt av Thor Haakon Bakke (MDG) fikk 16 stemmer og var dermed falt.

Innstillingen punkt 1 og 2 ble vedtatt enstemmig.

Innstillingens punkt 3 og 4 ble vedtatt med 51 stemmer (H, A, FP, Sp, FrP, V, KrF, UAV)

Utvalg for miljø og byutvikling hadde saken til orientering i møtet 16.03.2023 sak 93/23:

Utvalg for miljø og byutvikling tok saken til orientering.

Utvalg for finans, kultur og næring innstiller til bystyret.

Utvalg for finans, kultur og næring behandlet saken i møtet 15.03.2023 sak 40/23 og avga følgende innstilling:

Utvalgets innstilling og bystyrets vedtak er likelydende.



Byrådet behandlet saken i møtet 02.03.2023 sak 63/23

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:
Byrådets og utvalgets innstilling er likelydende.

Dokumentet er signert digitalt av:

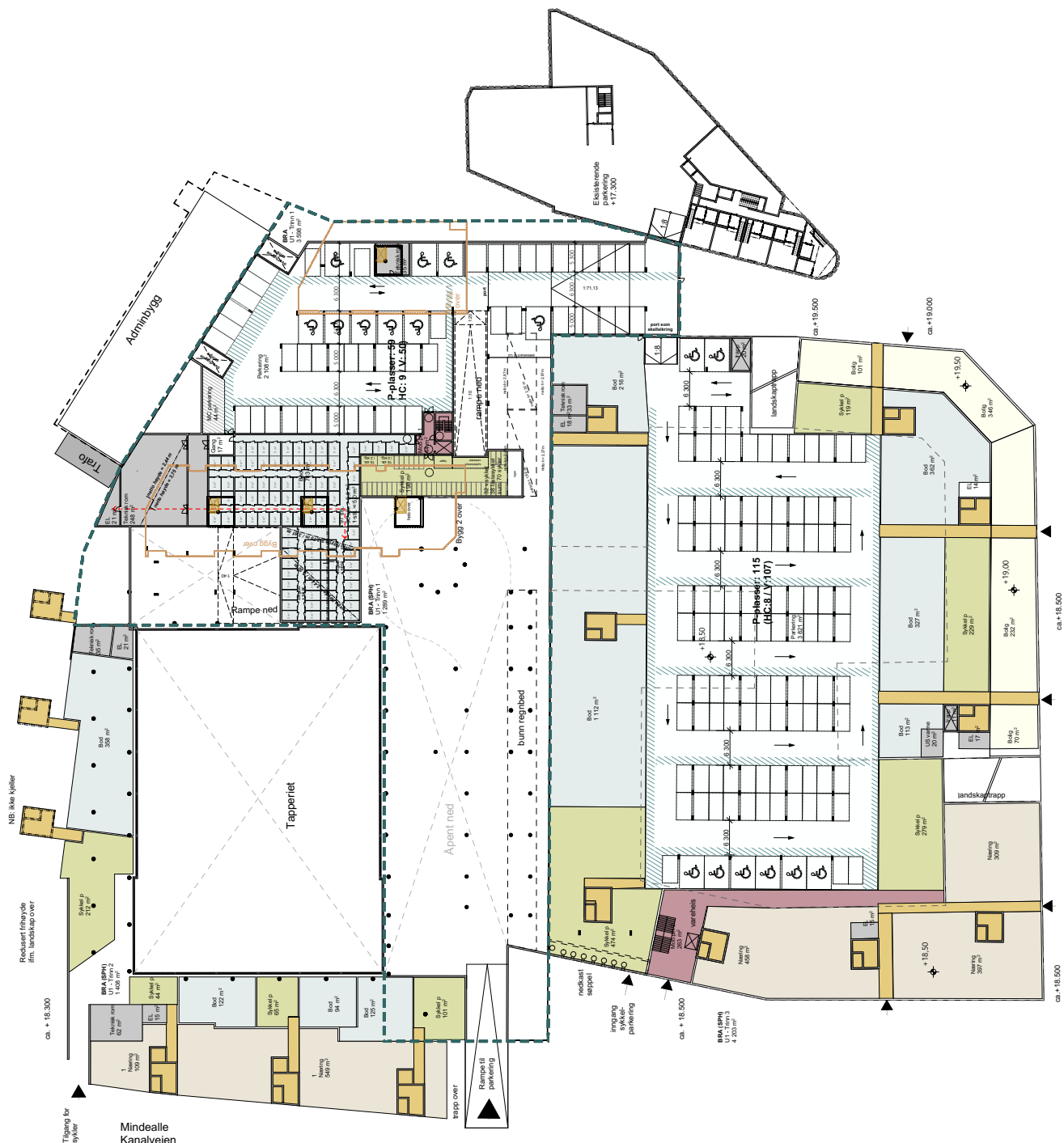
- INGUNN ANDERSEN RANDA, 02.02.2026
- DINA JOHANNE LEFDAL, 02.02.2026
- TONE MARGRETHE OPPEDAL, 06.02.2026

Forseglet av



Posten Norge

Vedlegg 2

[illegible] $z \oplus$

ca. +18,500

Dokumentet er signert digitalt av:

- INGUNN ANDERSEN RANDA, 02.02.2026
- DINA JOHANNE LEFDAL, 02.02.2026
- TONE MARGRETHE OPPEDAL, 06.02.2026

Forseglet av



Posten Norge

Vedlegg 3 Beregning og oppgjør av anleggsbidrag

I Utbyggingsavtalens punkt 7.1 til 7.3 beskrives Utbyggers samlede anleggsbidrag, herunder størrelsen på andelene av kontantbidrag og realytelse. Fordi endelig antall kvm både i Utbyggers prosjekt og størrelsen på realytelsen ikke er kjent på tidspunktet for avtaleinngåelsen, inneholder ikke Utbyggingsavtalen presise angivelser av de endelige beløpene. Eksempelene i dette vedlegget er ment å vise hvordan de endelige beløpene skal beregnes når tiltakenes størrelse er kjent.

1 BEREGNING AV UTBYGGERS SAMLEDE ANLEGGSBIDRAG

1.1 Innledning

Utbyggers samlede anleggsbidrag skal utgjøre summen av BRA som faktisk bygges, multiplisert med bidragssatsen, 2 400 kr + indeks. Anleggsbidraget gjøres opp dels som realytelse og dels som kontantbidrag.

Eksempelene under baserer seg på Utbyggers foreløpige, estimerte BRA beskrevet i punkt 7.1.2 og må justeres når det er klart hva som blir bygget. Tilsvarende gjelder angivelsen av størrelsen på o_ST4 som er omfattet av Utbyggingsavtalen, jf. punkt 7.2.1, og anslått verdi av returvarmeanlegget som ikke er kostnadsberegnet ennå.

1.2 Estimat av Utbyggers samlede anleggsbidrag

Summen av estimert BRA for S8 og S10 (totalt 61 334 kvm) x 2400 kr + indeks
= 147 201 600 kr + indeks

1.3 Realystelsens verdi

Utbyggers realytelse (opparbeidelse av o_ST4) er estimert til 1950 kvm x 8 223 kr + indeks
= 16 034 850 kr + indeks

I tillegg til 8223 kr + indeks skal Utbyggers merkostnader ved returvarmeanlegget legges til verdien av realytelsen og gå til fradrag i anleggsbidraget.

1.4 Kontantbidragets størrelse

Samlet anleggsbidrag 147 201 600 kr + indeks – realytelsen 16 034 850 kr + indeks
= 131 166 750 kr + indeks

Kontantbidraget vil bli ytterligere redusert (fradraget i anleggsbidraget øke) når merkostnadene ved returvarmeanlegget er fastsatt og tatt inn i regnestykket ovenfor.



2 OPPGJØR AV ANLEGGSBIDRAGET

2.1 Innledning

For ytterligere tydeliggjøring av hvordan anleggsbidraget beregnes, herunder den delen som utgjør kontantbidrag, er det satt inn to regneeksempler for hvordan anleggsbidraget gjøres opp.

2.2 Eksempel 1 – IG for hele BT1

BT1 inneholder (3777 + 2886 + 1719) totalt 8 382 kvm BRA. Samlet anleggsbidrag fra BT1 tilsvarer da 20 116 800 kr + indeks (8 382 kvm BRA x 2 400 kr + indeks).

Verdien av Utbyggers realytelse skal gå til fradrag i BT1, se punkt 7.2.1 sjette avsnitt. Hvis det søkes IG for hele BT1 samtidig, gir det følgende oppgjør som kommer til forfall ved søknaden om IG for 8 382 kvm BRA:

Samlet anleggsbidrag for BT1	20 116 800 + indeks
<u>Minus realytelsen og returvarmeanlegg (16 034 850 kr + 2 340 000)</u>	<u>18 374 850 + indeks</u>
Kontantbidrag for BT1	1 741 950 + indeks

(I eksempelet over er verdien av returvarmeanlegget satt til 1200 kr x 1950 kvm (totalt 2 340 000 kr) av pedagogiske hensyn. Tiltaket er ikke kostnadsberegnet ennå.)

Hvis det søkes IG for hele BT1 under ett, vil hele anleggsbidraget på 20 116 800 kr + indeks forfalle ved søknaden. Dette vil bli gjort opp dels ved motregning i verdien av realytelsen og returvarmeanlegget (anslått til 18 374 850 kr + indeks). Resterende del av anleggsbidraget vil gjøres opp med et kontantbidrag på totalt 1 741 950 kr + indeks.

Siden hele realytelsen da er trukket fra i første byggetrinn, vil anleggsbidraget ved søknadene om IGer i de påfølgende byggetrinnene i sin helhet gjøres opp som et kontantbidrag stort 2 400 kr + indeks per kvm BRA.

2.3 Eksempel 2 – BT1 i delt i 3 IGer

BT1 inneholder totalt 8 382 kvm BRA fordelt på 3 IGer av følgende størrelser:

Kvm BRA	Anleggsbidrag (2 400 kr + indeks)
3777	9 064 800
2886	6 926 400
<u>1719</u>	<u>4 125 600</u>
Sum 8382	20 116 800

Hvis det søkes 3 IGer i BT1 med slik fordeling av kvm BRA som angitt over, ville de to første forfallene på anleggsbidrag fullt ut bli gjort opp ved motregning i verdien av realytelse og returvarmeanlegg. På siste IG vil det i tillegg til motregning også bli et kontantbidrag stort på 1 741 950 kr + indeks.

Siden hele realytelsen da er trukket fra i første byggetrinn, vil anleggsbidraget ved søknadene om IGer i de påfølgende byggetrinnene i sin helhet gjøres opp som et kontantbidrag stort 2 400 kr + indeks per kvm BRA.





Til
Utbygger

Fra
Bymiljøetaten

Notat

Vår referanse: 19-7050
Saksbehandler: Ståle Øvrebø
Dato: 27. november 2019

Justeringsavtaler – rutiner for behandling i Bergen kommune

1. Generelt

En justeringsavtale er aktuelt der privat utbyggerfirma har opparbeidet offentlig infrastruktur som skal overføres kommunen til eie, drift og vedlikehold. I de fleste tilfeller er omsetning og utleie av fast eiendom unntatt fra merverdiavgiftsloven, og utbyggers kostnader ved inngående merverdiavgift (mva) knyttet til infrastrukturtiltaket blir da en netto kostnad for utbygger. Når kommunen overtar tiltaket inngår det i kommunens omsetningspliktige eller kompensasjonsberettigede virksomhet. Dersom det inngås en justeringsavtale mellom utbygger og kommunen får kommunen en justeringsrett ved at utbyggers innbetalte merverdiavgift blir refundert kommunen over en periode på 10 år, i tråd med merverdiavgiftsloven kap. 9. I henhold til justeringsavtalen videregir kommunen det refunderte beløp til utbygger. Avtalene medfører dermed at kommunens avgiftsposisjon kommer utbyggerne til gode.

2 Overtakelse

Justeringsavtale kan ikke inngås før den offentlige infrastrukturen er overtatt av kommunen (Vann- og avløpsetaten eller Bymiljøetaten). Mal for avtale følger som vedlegg 1. Utbygger har ansvar for å fylle ut avtalen på nødvendige punkter og vedlegge dokumentasjon på at infrastrukturen er overtatt i form av kopi av signert overtakelsesprotokoll.

3. Justeringsperioden

Justeringsperioden begynner å løpe fra anleggene er tatt i bruk, selv om anleggene ikke er formelt overtatt av kommunen, jf. mva-loven § 98-4 nr. 2. Tilsvarende gjelder hvis det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Utbygger bør derfor starte prosessen med justeringsavtale umiddelbart når kommunen har overtatt anlegg.

Foreldelsesfristen for fremsettelse av justeringskrav begynner å løpe når kommunen har mottatt avtale med nødvendige vedlegg, herunder revisorgodkjent justeringsoppstilling og all den nødvendige dokumentasjon fra utbygger. Eksempel: Kommunen overtar en fast eiendom 1. januar i år 1. Justeringsoppstillingen mottas fra selger 15. juli år 4. Foreldelsesfristen begynner å løpe fra tidspunktet man mottar justeringsoppstillingen. Dette innebærer at justeringsbeløp som gjelder år 1, 2 og 3 senest må medtas i 5. termin år 4 for å unngå foreldelse. Når det gjelder justeringsbeløp for år 4, så foreldes dette ved forfall for 1. termin år 5. Dette som følge av at justeringsbeløp for det enkelte år skal tas med på 6. termin.

4. Justeringsskjema

Skjema utarbeidet av Bergen kommune (BK) «Justering av mva på kapitalvarer» må oversendes Bymiljøetaten og være utfyllt, med riktige koder for ansvar og tjenester, se vedlegg 2 og 3. Skjema skal være attestert av revisor. Det leveres separate skjema for VA-anlegg og vei. Eventuell ytterligere oppdeling vurderes underveis. Kapitalvaren beskrives og markeres på kartvedlegg, se eksempel i vedlegg 4 og 5.

5. Tilkomst

Utbygger må sikre at Vann- og avløpsetaten har tinglyst tilkomstrett til vann- og avløpsanlegg som går over privat eiendom.

6. Signert avtale med nødvendig dokumentasjon, frist for innlevering

Justeringsavtalen signeres i ett originalt eksemplar som scannes og oppbevares av Bymiljøetaten.



Byrådsavdelingen må ha saken primo november for å sikre justering av mva samme år. Bymiljøetaten v/ Gjennomføringsavdelingen må ha justeringsavtalen med all nødvendig dokumentasjon i hende medio oktober for å kunne ivareta sin del av saksbehandlingen. Konsekvensen av at utbygger eventuelt oversitter fristen er at justeringsbeløpet for det aktuelle året foreldes.

Med hilsen
Bymiljøetaten

Geir Haveraaen - avdelingsleder
Ståle Øvrebø - saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

1. Avtalemal
2. Justeringsskjema
3. Koder for ansvar og tjenester
4. Eksempel kartvedlegg vei
5. Eksempel kartvedlegg VA-anlegg

Dokumentet er signert digitalt av:

- INGUNN ANDERSEN RANDA, 02.02.2026
- DINA JOHANNE LEFDAL, 02.02.2026
- TONE MARGRETHE OPPEDAL, 06.02.2026

Forseglet av



Posten Norge



BERGEN
KOMMUNE

**Avtale om overdragelse
av justeringsrett for merverdiavgift**

Parter: Bergen kommune og

Side 1 av 4

Sak nr:

Dokumentet er signert digitalt av:

- INGUNN ANDERSEN RANDA, 02.02.2026
- DINA JOHANNE LEFDAL, 02.02.2026
- TONE MARGRETHE OPPEDAL, 06.02.2026

Forseglet av



Posten Norge

1. AVTALENS PARTER

Denne avtale om overføring av justeringsrett for merverdiavgift etter merverdiavgiftsloven kap. 9 er inngått mellom Bergen kommune, org. nr. 964 338 531, som mottaker, og følgende overdragende selskap:.....

..... AS er i avtalen omtalt som «Overdrageren». Bergen kommune omtales som BK.

2. BAKGRUNN

Overdrageren er ved rekkefølgekrav i reguleringsplan for, plan nr....., pålagt å utbedre kommunal vei og tilknyttet infrastruktur. I denne forbindelse har Overdrageren bygget ut aktuell infrastruktur.

Vei og vann- og avløpsanlegg er etter ferdigstilling overdratt til BK. Det henvises her til overtakelsesbekreftelse i vedlegg 2 og 3.

Denne avtalen er inngått i forbindelse med overdragelse av slik infrastruktur til BK, og skal regulere overdragelsen av justeringsrett for merverdiavgift fra Overdrageren til BK, i samsvar med merverdiavgiftslovens bestemmelser.

3. DEFINISJONER

Med overføring av rett til å justere (justeringsretten) menes overføring av den fremtidige retten Overdrageren har til å justere opp fradraget for inngående merverdiavgift når bruken endres fra et ikke fradragsberettiget/kompensasjonsberettiget formål til et fradragsberettiget/kompensasjonsberettiget formål.

Med kapitalvare menes fast eiendom som har vært gjenstand for ny-, på-, eller ombygging der inngående merverdiavgift på kostnaden ved dette utgjør minst 100 000 kroner, jfr. merverdiavgiftsloven § 9-1 annet ledd bokstav b.

Overdrageren har i foreliggende sak anlagt infrastrukturen i fellesskap, og infrastrukturen utgjør to kapitalvarer:

- A) Kommunal vei, jfr vedlegg 4
- B) Vann og avløpsanlegg, jfr vedlegg 5.

4. OVERDRAGELSESTIDSPUNKT

Overdragelsen av kapitalvarene skjer ved kommunens signering av overtakelsesbekreftelse i vedlegg 2 og 3, nedenfor omtalt som Overdragelsestidspunktet.

Overføring av justeringsrett skjer med virkning fra signering av denne avtale.

5. REGISTRERTE KOSTNADER OG MERVERDIAVGIFT

Overdragelsen omfatter alle anskaffelser Overdrageren har foretatt i forbindelse med kapitalvarene t.o.m. Overdragelsestidspunktet, i den utstrekning anskaffelsene omfattes av justerings- og tilbakeføringsreglene i merverdiavgiftsloven kapittel 9.

I de tilfellene hvor Overdrageren ikke har fradragsført inngående merverdiavgift på anskaffelser for oppføring av infrastruktur, overføres en justeringsrett til kommunen.

I vedlegg 1 fremkommer AS sine anskaffelseskostnader spesifisert på det enkelte selskap og den enkelte kapitalvare, herunder

Side 2 av 4



- Total anskaffelseskostnad uten tillegg av merverdiavgift
- Total påløpt merverdiavgift på anskaffelsene
- Fradragsført merverdiavgift på anskaffelsene
- Overdragerens fradragsrett på anskaffelses-/fullføringstidspunktet i prosent
- Overdragerens og Mottakers fradragsrett for inngående merverdiavgift på Overdragelsestidspunktet
- Justeringsrett på Overdragelsestidspunktet

- Justeringsoppstilling/skjema skal være attestert av revisor

- Overdrageren innestår for at mva-beløp som er oppgitt i justeringsoppstilling/skjema vedrører faktiske kostnader knyttet til kapitalvaren, samt at mva-beløp som inngår i kapitalvaren ikke har vært fradragsført hos Overdrageren.

6. TOTALT OMFANG AV JUSTERINGSRETT

- Justeringsrett på Overdragelsestidspunktet utgjør samlet kr

7. PARTENES PLIKTER

Når Overdrageren overdrar en justeringsrett til BK, vil kommunen overta en rett til å justere opp fradraget for inngående merverdiavgift. Justeringsretten oppstår når kommunen overtar kapitalvarene til bruk i egen kompensasjonsberettiget/ fradragsberettiget virksomhet. Oppjusteringen av fradraget for inngående merverdiavgift vil skje gjennom en årlig fradragsføring i kommunens omsetningsoppgave/ kompensasjonsoppgave over en 10-års periode.

8. GJENNOMFØRING AV JUSTERINGSRETT

BK fremmer krav om justering av merverdiavgiften i omsetningsoppgaver/kompensasjonsoppgaver for 6. termin hvert år fra og med 6. termin Dersom, uavhengig av årsak, justeringsbeløp ikke utbetales fra avgiftsmyndighetene til BK, har Overdrageren ikke krav på overføring fra kommunen.

Etter at merverdiavgiftsbeløpene er utbetalt fra staten til BK, skal BK innen 1 måned etter utbetaling overføre beløpet til Overdrageren fratrasket 15 % administrasjonskostnader. Dersom BK på et tidspunkt endrer størrelse på administrasjonsgebyret vil Overdrageren måtte betale ut fra den til enhver tid gjeldende sats. BK vil varsle Overdrageren dersom slik endring vedtas.

Dersom BK som konsekvens av endringer i regelverk eller forståelsen av regelverk ikke lenger kan benytte justeringsrettighetene, kan ikke Overdrageren kreve utbetalt beløp i samsvar med avtalen. Avtalen faller da i sin helhet bort samtidig med endringen. Om slike endringer får tilbakevirkende kraft, plikter Overdrageren å tilbakebetale tidligere utbetalt beløp.

9. EVENTUELLE ENDRINGER I OVERDRAGERENS OPPLYSNINGER

Dersom opplysningene som er angitt ovenfor endres etter at avtalen er inngått, skal Overdrageren rette dette overfor BK dersom opplysningene kan føre til endring i justeringsbeløpet/ tilbakeføringsbeløpet. Dersom en part blir kjent med forhold som skulle tilsi at vilkårene for justeringsrett ikke lenger er oppfylt, skal denne part uten unødig opphold underrette den annen part.

Ingen av partene kan overdra sine rettigheter og plikter etter avtalen uten skriftlig samtykke fra den andre parten.

10. VERNETING

Tvist om gyldigheten eller tolkningen av denne avtale, og enhver annen tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres etter norsk lov med Bergen tingrett som vernetting.

Side 3 av 4



11. Partenes oppbevaringsplikt

Etter signering av avtalen, skal BK på konto eller ved annen oppstilling føre oversikt over kapitalvaren og de justeringer av inngående mva som BK har rett til å gjøre, jfr mva-forskriften § 9-3-3 (4) jfr § 9-3-5 (2) og jfr kompensasjonsforskriften § 6. Dokumentasjon som nevnt i avtalen eller som kan ha betydning for justeringsrettighetene skal oppbevares i 5 år etter siste år i justeringsperioden.

Avtalen og dens vedlegg skal oppbevares både av BK og Overdrageren.

12. UNDERSKRIFTER

Denne avtalen er utferdiget i 2 originaleksemplar, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar i undertegnet stand.

Bergen, den.....2016

Bergen, den.....2016

..... AS v/

Bergen kommune v/ Anna Elisa Tryti

Vedlegg:

1. a. Justeringsoppstilling for kommunal vei, attestert av revisor
b. Justeringsoppstilling for vann og avløpsanlegg kommune, attestert av revisor
2. Overtagelsesbekreftelse for vei
3. Overtagelsesbekreftelse for vann og avløpsanlegg
4. Kommunal vei, kartvedlegg
5. Kommunalt VA-anlegg, kartvedlegg

