

AVTALE

mellom

OBOS Fornebu AS/ Fornebu 9.4 AS

org.nr. 982 366 879/org.nr. 921 833 466

(nedenfor kalt «**Grunneier**»)

og

Bærum kommune

(nedenfor kalt «**BK**»)

(sammen kalt «**Partene**»)

om forskjellige spørsmål knyttet til regulering, utnyttelse, utbygging mv. for det tidligere flyplassområdet på Fornebu («**Avtalen**»).

1 AVTALENS BAKGRUNN OG FORMÅL

1.1 Avtalens bakgrunn

I november 2003 inngikk Fornebu Boligspær AS, Rolfsbukta AS og Fornebu Boligspær Husbank AS en utbyggingsavtale med (BK) («**2003-avtalen**»), som la til rette for den første delen av utbyggingen på Fornebu, «fase 1», innenfor en geografisk avgrenset del av området omfattet av Kommunedelplan 2 «**KDP2**» for Fornebu. De samme partene inngikk avtale om gjennomføringsplan for utbygging i juli 2005 («**2005-avtalen**»).

Den videre utviklingen av Fornebu-området, «fase 2», skal skje i samsvar med Kommunedelplan 3, «**KDP3**», og påfølgende reguleringsplaner med grunnlag i KDP3. Planavgrensningen for KDP3 er den samme som for KDP2, men KDP3 åpner for økt tomteutnyttelse på de feltene som ikke allerede er utbygd.

Grunneier har ervervet eierskap til grunneiendommene som tidligere var eid av Fornebu Boligspær AS, Rolfsbukta AS og Fornebu Boligspær Husbank AS, og er følgelig BKs avtalepart i reguleringen av den videre utviklingen av disse grunneiendommene.

Der uttrykket «**Grunneierne**» er benyttet i Avtalen, omfatter det Grunneier og de andre boligutbyggerne i fase 2 innenfor KDP3-området. Med «Øvrige Grunneiere», menes Grunneierne med unntak av OBOS Fornebu AS/Fornebu 9.4 AS.

1.2 Avtalens formål

Formålet med Avtalen er å legge til rette for utbygging av fase 2 innenfor det geografiske området som er angitt i punkt 2.

Avtalen regulerer Grunneiers og BKs rettigheter og forpliktelser overfor hverandre i forbindelse med utbyggingen av teknisk, sosial og grønn infrastruktur.

Avtalen regulerer ikke sosial boligprofil. Her videreføres i stedet 2003-avtalen, herunder dens punkt 9, og 2005-avtalen med etterfølgende revisjoner og tillegg.

Partene er innforstått med at kommunens reguleringsmyndighet ikke kan/skal bindes og at plan- og bygningsloven begrenser Partenes avtalefrihet.

2 AVTALENS STEDLIGE VIRKEOMRÅDE - FASE 2

2.1 Nærmere om KDP3 og fase 2 av utbyggingen

Vedlagt som **Bilag 1** følger kart som viser den geografiske avgrensningen av KDP3 og hvilke felter i fase 2 som eies av Grunneier og derfor er omfattet av Avtalen.

I bestemmelsene til KDP3 § 35.1 er det inntatt en tabell som viser utbygging for bolig- og næringsarealer både samlet og per felt i fase 2, ekskl. privat og offentlig service (**Bilag 2**). KDP3 åpner i tillegg for bygging av næringsarealer på enkelte felter, hvor utnyttelsen først blir fastsatt i senere reguleringsplan. I fase 2 vil Grunneier utvikle følgende felt: KBA 4.1 (delvis), KBA 7.1, B 7.2, B 7.4 A og B, S 8.4, B 9.1, B 9.2, B 9.3, B 9.4 og B 9.6. Avtalen gjelder for samtlige felt Grunneier bygger ut i fase 2, og frem til KDP3-området er ferdig utbygget. Øvrige av Grunneiers felt som allerede er bygget eller bygges ut, er uttømmende regulert av tidligere avtaler.

Avtalen bygger på forutsetningen om at fordelingen og utnyttelsesvolumet i Bilag 2 skal være veiledende for det etterfølgende reguleringsarbeidet med de enkelte felt.

Der Avtalen omtaler «**røde områder**» (jf. blant andre punkt 8) siktes det til de feltene innenfor KDP3 som er markert med rødt på plankartet for KDP3, revidert 27. mai 2019, og som er avsatt til fremtidig offentlige formål, med unntak av felt O8.6/8.7_A som eies av Akershus fylkeskommune.

2.2 Definisjon av BRA i Avtalen

Der hvor Avtalen eller Avtalens vedlegg angir et areal i «m2-BRA» (m2 bruksareal), skal dette forstås slik det er definert i Byggeteknisk forskrift (TEK17) § 5-4, dog slik at parkeringsareal ikke skal tas med i beregningen av BRA. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes heller ikke med.

2.3 Gjennomføring av utbyggingen i fase 2

Partene legger til grunn at utbyggingen vil gjennomføres i henhold til KDP3.

Dersom totalt utbyggingsvolum for Grunneiers områder likevel blir vesentlig mindre enn angitt i Bilag 2, ved regulering eller ved revisjon av kommuneplan, eller hvis BK på annen måte fastsetter nye eller endrede vilkår, f.eks., men ikke begrenset til, krav til minste uteoppholdsareal, støysoner eller liknende som umuliggjør regulert utnyttelsesgrad, har

Grunneier rett til å si opp Avtalen med umiddelbar virkning for felt hvor utbyggingen ikke er påbegynt.

Grunneier kan til enhver tid i utbyggingsperioden si opp Avtalen etter denne bestemmelsen. For å fastslå hvilken endring i totalt utbyggingsvolum som kan påregnes, skal summen av allerede gjennomført utbygging og oppnåelig utbyggingsvolum i gjeldende planer for ubebygde felt og delfelt legges til grunn.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

3 VANN- OG AVLØPSANLEGG

3.0 Innledning

Med «vann- og avløpsanlegg» i Avtalen er Partene enige om å bruke definisjonen i vass- og avløpsanleggslova 16. mars 2012 nr. 12 § 1 annet ledd slik den lyder på avtaletidspunktet.

3.1 BKs vann- og avløpsanlegg

BK har ansvaret for å føre kommunalt vann- og avløpsanlegg frem til tilkoblingspunkt utenfor Grunneiers felter. Innenfor KDP3-området er vann- og avløpsanlegget ved inngåelsen av Avtalen allerede utbygget som vist på kartet inntatt i **Bilag 3**. BK skal forsterke vannforsyningen til Fornebu ved overføring fra Sandvika og oppgradering av spillvannsanlegg. Oppstår det behov for utvidelser eller utbedringer av vann- og avløpsanlegget utover det Grunneier har ansvaret for etter punkt 3.2 under, er det et ansvar som påhviler BK i forholdet mellom Partene.

Grunneier skal bidra til dekningen av utgiftene til ovennevnte tiltak ved betaling av en særskilt tilknytningsavgift for Fornebu-området. Partene tar sikte på å avtale at Grunneier, i stedet for en særskilt og løpende tilknytningsavgift, betaler et særskilt anleggsbidrag som beskrevet i punkt 7.2.2 nedenfor. Ordinær tilknytningsavgift kommer i tillegg.

BK kan få behov for å etablere én ny trykkstasjon innenfor KDP3-området i tilknytning til den planlagte sjøledningen fra Sandvika. Anlegget skal primært plasseres på områder avsatt til offentlige formål, det vil si røde områder. BK skal alternativt undersøke muligheten for å plassere trykkstasjonen på areal for grøntstruktur. Plassering på grøntstruktur utløser ikke kompensasjon som nevnt under. Der annen plassering av trykkstasjonen ikke er mulig, skal Grunneier i nødvendig utstrekning avstå areal til BK. Plasseringen og utforming av trykkstasjonen skal i tilfelle avklares med Grunneier slik at det i minst mulig grad påvirker utbyggingen. For areal som BK eventuelt erverver fra Grunneier til trykkstasjon utenfor røde områder, skal BK betale kr. 1 400,- pr. kvm. tomteareal til Grunneier. Beløpet skal reguleres overensstemmende med endringen i konsumprisindeksen (KPI) med utgangspunkt i indekstallet pr. 31.12.2018, og regnes frem til siste kjente indeks på tidspunktet for den enkelte betaling. Alle omkostninger i forbindelse med fradeling, oppmåling, tinglysning mv. skal bæres av BK.

3.2 Utbygging av vann- og avløpsanlegg for Grunneiers felter

Grunneiers felter for utbygging er angitt i kartet for KDP3 inntatt som Bilag 1.

Grunneier besørger og bekoster opparbeidelse av vann- og avløpsanlegg, inkludert overvannsnett, innad på egne felter og frem til nærmeste offentlige tilknytningspunkt for kommunal hovedledning.

Vann- og avløpsanlegget Grunneier opparbeider, inkludert hovedledninger for overvann, overdras til BK når det er ferdigstilt. BK overtar også drifts- og vedlikeholdsansvaret for anleggene. Det er kun hovedledninger som overtas av BK, eksempelvis vil stikkledninger fra tilknytningspunkt på hovedledninger og frem til de enkelte boligkomplekser forbli i privat eie.

4 VEIER OG OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

4.1 Offentlig vei

En vesentlig del av offentlig vei innenfor KDP3-området er ferdig opparbeidet. KDP3 innebærer dog at enkelte strekninger skal utvides eller ombygges, og det er knyttet rekkefølgekrav til dette.

Grunneier har ansvaret for å opparbeide offentlig vei i form av kjørebane, fortau og sykkelsti langs egen tomt og kun på egen side av veien, i forbindelse med ferdigstillelsen av det enkelte felt. BK skal ikke fremme ytterligere krav overfor Grunneier til opparbeidelse av offentlig vei etter plan- og bygningsloven § 18-1.

BK skal sørge for den opparbeidelse av offentlige veier som er nødvendig for å oppfylle rekkefølgekravet i KDP3 § 4.1, og som ikke er omfattet av Grunneiers plikter etter Avtalen eller tilsvarende plikter for Øvrige Grunneiere innenfor KDP3-området.

4.2 Feltinterne veier

Grunneier forplikter seg til å bekoste og besørge opparbeidelsen av feltinterne kjøreveier og feltinterne gang- og sykkelveier i henhold til reguleringsplaner og reguleringsbestemmelser for hvert enkelt felt. Med feltinterne menes den delen av veiene som skal ligge innenfor hvert enkelt av Grunneiers felter slik disse er avgrenset på kartet i Bilag 1.

Feltinterne kjøreveier og gang- og sykkelveier, overdras ikke til BK.

4.3 Nødvendige arealer til offentlig kommunikasjon

Grunneier avstår vederlagsfritt nødvendige arealer for utbygging av vei og trase for kollektivsystem iht. KDP3, herunder stasjoner/holdeplasser og snuplass for buss. Grunneier har intet ansvar for omkostningene i forbindelse med fradeling, oppmåling, tinglysning mv.

5 FJERNVARME OG VAKUUMANLEGG FOR AVFALLSHÅNDTERING

5.1 Fjernvarme

Oslofjord Varme AS har områdekonsesjon for levering av vannbåren varme og kjøling innenfor KDP3-området. Grunneier er innforstått med at konsesjonen innebærer at det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget for alle nye bygg på Fornebu. BK kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning, jf. plan- og bygningsloven § 27-5 første og annet ledd.

5.2 Vakuumanlegg for avfall

5.2.1 BKs vakuumanlegg for husholdningsavfall

Det er per d.d. etablert to separate vakuumanlegg som betjener hvert sitt geografiske område på Fornebu, med en vakuum- og innsamlingssentral knyttet til hvert anlegg.

BK har ansvaret for å føre hovedledninger for vakuumanlegget frem til tilkoblingspunkt utenfor Grunneiers felter. Hovedrør for vakuumanlegget innenfor KDP3-området er ved inngåelsen av Avtalen allerede utbygget som vist på kartet inntatt i **Bilag 4**.

Økt utbyggingsvolum i KDP3 gir behov for en ny vakuumsentral for anlegget. Den nye sentralen (nr. 3) er planlagt plassert på det røde området som i dag er tomt for brannstasjon. Videre planlegges sentral nr. 2 flyttet fra sin nåværende plassering, til samme tomt som sentral nr. 3. Kartskissen i **Bilag 5** viser hvor sentral nr. 3 er planlagt plassert, samt hvor ny rørtrasé til denne sentralen kan komme til å bli plassert. BK skal besørge og bekoste både sentralene og rør i forbindelse med etableringen av ny sentral.

Hvis den planlagte tomten blir for liten for formålet, er Partene enige om at tomten skal utvides til å omfatte nødvendige deler av Holtekilen skoletomt (rødt område). Dersom dette ikke er mulig eller tilstrekkelig, er partene enige om at deler av boligområdet mot sør kan tas i bruk så langt det er nødvendig. Plassering og utforming av ny sentral skal i tilfelle avklares med Grunneier slik at det i minst mulig grad påvirker utbyggingen.

Grunneier gir BK rett til å plassere nødvendige rør og ev. andre tilknyttede installasjoner under bakken i forbindelse med anlegget, i den grad røranlegget ikke kan plasseres på offentlige arealer, f.eks. offentlig veigrunn. Røranlegg mv. under bakken på Grunneiers områder skal plasseres slik at de ikke er til hinder for utnyttelse av tomten (f.eks. i eller langs interne veier).

For areal som eventuelt erverves til vakuumsentraler/installasjoner utenfor røde områder, skal BK betale kr. 1 400,- pr. kvm. tomteareal til Grunneier. Beløpet skal reguleres overensstemmende med endringen i konsumprisindeksen (KPI) med utgangspunkt i indekstallet pr. 31.12.2018, og regnes frem til siste kjente indeks på tidspunktet for den enkelte betaling. Alle omkostninger i forbindelse med fradeling, oppmåling, tinglysning mv. skal bæres av BK. For anleggene under bakken skal det ikke betales noe vederlag. Anlegg under bakken skal så langt som mulig plasseres slik at de ikke vanskeliggjør eller fordyrer utbygging av feltene.

Oppstår det behov for utvidelser eller utbedringer av vakuumanlegget utover det Grunneier har ansvaret for etter punkt 5.2.2 under, er dette et ansvar som påhviler BK i forholdet mellom Partene.

Grunneier skal bidra til dekningen av utgiftene til det kommunale vakuumanlegget BK bygger ut ved betaling av en ordinær tilknytningsavgift.

5.2.2 Utbygging av vakuumanlegg for husholdningsavfall for Grunneiers felter

Grunneier besørger og bekoster etablering vakuumanlegg i forbindelse med utbyggingen av egne felter, fra tilkoblingspunkt på den kommunale hovedledningen og inn til og med de enkelte nedkastene som etableres på Grunneiers felter.

Hele anlegget, herunder alle vakuumanleggets rørføringer fra den kommunale hovedledningen og inn til og med de enkelte nedkastene som etableres på Grunneiers felter, overdras til BK når det er ferdigstilt. BK overtar også drifts- og vedlikeholdsansvaret for hele anlegget.

6 GRØNTSTRUKTUR

6.1 Felles grøntstruktur

Nansenparken med tilhørende parkkorridorer er allerede opparbeidet. På grunn av merutnyttelsen KDP3 åpner for, inneholder KDP3 § 4.1.10 rekkefølgekrav knyttet til forsterking av parkkorridorene som følge av økt belastning.

Grunneier har ansvaret for slik oppgradering av parkkorridorene ved ferdigstillingen av hvert av Grunneiers felt. Ansvar fordeles mellom feltene basert på midtlinjeprinsippet slik at hvert felt dekker den halvdel som feltet umiddelbart grenser til. BK skal sørge for den oppgradering av parkkorridorene som er nødvendig for å oppfylle rekkefølgekravet i KDP3 § 4.1, og som ikke er omfattet av Grunneiers plikter etter Avtalen eller tilsvarende plikter for Øvrige Grunneiere innenfor KDP3-området. Partene er enige om at dette pkt. 6.1, herunder ovennevnte ansvarsfordeling, innebærer at den del av rekkefølgekravet i KDP3 § 4.1.10 som berører Grunneiers felter er sikret.

Deler av felles grøntstruktur innenfor KDP3-området driftes i dag av boligeiere gjennom Fornebu driftsforening (org.nr. 994 184 261). Ved ferdigstillingen av boliger plikter Grunneier å bidra forholdsmessig gjennom medlemskap i driftsforeningen. Dersom dette ansvaret skal overtas av senere kjøpere, direkte eller indirekte, må Grunneier selv overføre ansvaret og medlemskapet ved avtale. Tilsvarende plikt påhviler Øvrige Grunneiere innenfor KDP3-området.

6.2 Feltintern grøntstruktur

Grunneier har ansvaret for å besørge og bekoste grøntstruktur innenfor egne felt i henhold til reguleringsplaner og reguleringsbestemmelser for hvert enkelt felt.

Grunneier har også det fremtidige drifts- og vedlikeholdsansvaret for grøntstruktur innenfor egne felt. Grunneier kan videreføre dette ansvaret til senere kjøpere.

7 FELLESBESTEMMELSER OM TEKNISK OG GRØNN INFRASTRUKTUR

7.1 Innledning

Nedenstående bestemmelser gjelder for Partenes plikter under punkt 3 til 6 i Avtalen.

7.2 Grunneiers plikter

7.2.1 Realytelser

a) Omfang

Grunneier plikter å besørge og bekoste teknisk infrastruktur og grøntstrukturer som beskrevet i punkt 3.2, 4.1, 4.2, 5.2.2 og 6.2, så langt dette ansvaret ikke påhviler andre etter tidligere avtaler.

b) Standard

Realytelsene skal opparbeides i henhold til enhver tid gjeldende offentlige regler og standarder, herunder BKs VA-norm.

c) Overtakelse

Grunneier skal overdra vann- og avløpsanlegget Grunneier opparbeider, inkludert hovedledninger for overvann, samt hele vakuumanlegget til BK når disse er ferdigstilt. Grunneier tar initiativ til overtakelsesforretning med BK når anlegg er ferdigstilt.

7.2.2 Særskilt anleggsbidrag i stedet for særavgift for tilknytning til VA-anlegg på Fornebu

Grunneier betaler ordinært tilknytningsgebyr for vann- og avløp i henhold til BKs gebyrregulativ og i tråd med BK alminnelige rutiner for innkreving av slike.

Per d.d. gjelder det høyere gebyrsats for tilknytning til vann- og avløp på Fornebu enn øvrige områder i BK. BK er bundet av selvkostprinsippet ved gebyrfastsettelsen.

Partene er enige om at ordningen med særavgift for tilknytning for fremtiden kan erstattes med at Grunneier dekker sin andel av BKs investeringer som ga grunnlag for særavgiften med et kontantbidrag. Det er tale om tiltak BK kunne krevd at Grunneier skulle dekke i form av anleggsbidrag, og som BK derfor kan oppkreve uten beregning av merverdiavgift som «avgiftsfritt anleggsbidrag». Plikten til å betale det særlige tilknytningsgebyret som gjelder for vann- og avløp på Fornebu bortfaller for Grunneier når særskilt anleggsbidrag betales.

Eventuelt anleggsbidrag Grunneier betaler skal følge samme frister for forfall og innbetaling som Fremskyndingsbidraget.

7.3 BKs plikter

a) Omfang

BK skal oppfylle sin del av Avtalen ved å bygge ut den tekniske infrastrukturen slik det er beskrevet i punktene 3 til 6 ovenfor.

b) Standard

Standarden på tiltakene skal være i samsvar med de til enhver tid gjeldende offentlige krav og standarder, herunder BK VA-norm.

c) Overtakelse

BK skal medvirke til overtakelse ved ferdigstillelse av tekniske anlegg som bygges av Grunneier, og som skal eies av BK.

d) Fremdrift

BK plikter å gjennomføre de anlegg som er gjennomføringskritiske for Grunneiers utbygging, med slik fremdrift at denne utbyggingen ikke forsinkes.

Partene skal i fellesskap utarbeide en fremdriftsplan som tar hensyn til forventet utbyggingsrekkefølge og en realistisk fremdrift for BKs plikter. BK er ikke ansvarlig for forsinkelser så lenge omforent fremdriftsplan følges. BK er heller ikke ansvarlig for forsinkelser i fremdriften som skyldes forhold utenfor BKs kontroll og som BK ikke med rimelighet kan overvinne følgene av. For øvrige anlegg, bestemmer BK alene hva som er en hensiktsmessig fremdrift.

7.4 Merverdiavgift (mva)

Partene forplikter seg til å samarbeide, og å inngå ev. nødvendige avtaler seg imellom, for i størst mulig grad innhente kompensasjon fra staten for mva-belastning som oppstår på Grunneiers hånd ved opparbeidelsen av teknisk infrastruktur som skal eies av BK. Dette kan for eksempel skje ved at Partene inngår avtaler om overføring av justeringsrett i forbindelse med BKs overtakelse av enkelt anlegg, med en tilhørende forpliktelse for BK over en 10-årsperiode til å oppkreve mva-kompensasjon fra staten som tilbakeføres til Grunneier. Det skal tas utgangspunkt i prinsippene i tilsvarende avtale inngått mellom BK og Bjørnegårdsvingen 11-13 ANS ved inngåelse av slike avtaler.

Grunneier har risikoen for en eventuell avgiftsbelastning som måtte oppstå på BKs hånd som følge av at BKs kompensasjonsrett bortfaller eller at merverdiavgift ikke lenger kan kompenseres for tiltakene som beskrevet i punkt 3.2, 4.1 og 5.2.2. I så tilfelle forplikter Partene seg til å samarbeide om alternative løsninger for å få mva kompensert av staten.

SOSIAL INFRASTRUKTUR

8 BIDRAG TIL FREMSKYNDET UTBYGGING AV SOSIAL INFRASTRUKTUR

8.1 Bakgrunn

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) har med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-7 gitt samtykke til å fravike forbudet mot bidrag til sosial infrastruktur i byggesaksforskriften § 18-1 for så vidt gjelder Grunneiers utbygging i fase 2, jf. brev fra KMD av 28.oktober 2015 (sak 15/2529).

Det er utarbeidet en samlet oversikt over det behov for sosial infrastruktur som boligutbyggingen etter KDP3 på Fornebu antas å ville utløse. Med sosial infrastruktur menes tiltak som er angitt i **Bilag 6**, som også viser de beregnede totale kostnader, tomteareal og bygningsareal for den samlede sosiale infrastrukturutbyggingen innenfor KDP3-området.

Angivelsen av de antatte investeringskostnadene til sosial infrastruktur angitt i Bilag 6, er basert på boligomfanget omtalt i punkt 2 og utgjør grunnlaget for beregningen av Grunneiers bidrag til fremskyndet utbygging av sosial infrastruktur «**Fremskyndingsbidraget**», se punkt 8.5.

8.2 BKs utbygging av sosial infrastruktur

BK skal i størst mulig utstrekning tilstrebe en samlokalisering og sambruk av offentlig tjenester og service som kan gi reduksjon i investeringskostnader og forbruk av grunnarealer uten at det går ut over kvaliteten på tjenestene.

BK skal også søke å redusere investeringskostnadene for hvert enkelt anlegg, herunder forurensning, uten at det skal gå ut over standarden på anleggene, som forutsettes å være av slik normal bygningsmessig standard og kvalitet som for tilsvarende offentlige anlegg i Oslo og Akershus.

BKs prosjekteringsgrunnlag med tilhørende kostnadsestimat for den sosiale infrastruktur skal legges frem for Grunneierne med en frist til å gjennomgå og avgi uttalelse til prosjektene. BK forplikter seg til nøye å gjennomgå slike uttalelser og skal søke å hensynta dem såfremt uttalelsene kan lede til reduserte investeringskostnader uten at disse oppveies av økte årskostnader og driftskostnader eller av redusert kvalitet.

8.3 Arealer for utbygging av sosial infrastruktur, røde områder

8.3.1 Eiendomsoverdragelser

Så snart som mulig etter avtaleinngåelse, skal Grunneier søke om å få de offentlige arealer for utbygging av sosial infrastruktur fradelt. Når matrikelnummer er tildelt, overskjøtes tomtene til BK. Etter overskjøting skal likevel Grunneier ha rett til å fortsette eksisterende bruk av arealene frem til 6 måneder før byggestart. Grunneier skal også ha rett til å benytte eiendommene til kommersiell utleie og markedsføring frem til nevnte tidspunkt. Nye leieavtaler (herunder forlengelser av eksisterende leieavtaler) med varighet over to år må

Grunneier avklare med BK før inngåelse. Grunneiers rett gjelder ikke for området 8.2 (Tårnet), jf. punkt 8.8 nedenfor. Hvis BK ikke har svart på Grunneiers henvendelse om avklaring innen tre uker fra Grunneier sendte slik anmodning til BK v. Eiendomsdirektør, eller annen person som BK har utpekt, anses utleie eller forlengelse utover to år som godkjent

Med 6 måneders varsel har BK rett til å ta røde områder i bruk før nevnte tidspunkt (førtidig overtakelse), mot å erstatte Grunneiers økonomiske tap. Grunneier kan dog kreve at dato for BKs førtidige overtakelse av arealene utsettes, dersom Grunneier ellers vil misligholde allerede etablerte leieavtaler. Hvis det blir nødvendig med førtidig overtakelse for etablering av midlertidig sosial infrastruktur til bruk for KDP3-området, bortfaller erstatningsplikten. Fra og med 6 måneder før byggestart bortfaller alle Grunneiers rettigheter til arealene. Arealene skal på dette tidspunktet være fraveket.

Grunneier forplikter seg til å avstå til BK de arealer som er nødvendige for gjennomføring av tiltak som angitt i Bilag 6 innenfor de røde områdene. Arealene skal være frie for økonomiske heftelser, og overdras ellers «som de er». Avhendingsloven § 3-9 gjelder ikke.

8.3.2 Oppgjør av Grunneierkompensasjon fra BK til Grunneier

Det inngår en grunneierkompensasjon på kr. 3.500 pr. kvm. BRA sosial infrastruktur i de samlede kostnader til sosial infrastruktur («**Grunneierkompensasjonen**»). Grunneierne bidrar til dekning av dette gjennom Fremskyndingsbidraget. Grunneierkompensasjonen skal betales til Grunneier som eier av de røde områdene. Beløpet skal reguleres overensstemmende med endringen i konsumprisindeksen (KPI) med utgangspunkt i indekstallet pr. 31.12.2018, og regnes frem til siste kjente indeks på tidspunktet for den enkelte betaling. Antatt fordeling pr felt fremkommer av tabell som inngår som Bilag 6.

Oppgjøret av Grunneierkompensasjonen fra BK skal betales kontant ved BKs første byggestart på det enkelte røde området. Oppgjør skjer basert på sannsynlig antall m2-BRA på hele det røde området, med etterregulering av pris ved ferdigstillelsen av anlegget. Alle omkostninger i forbindelse med fradeling, oppmåling, tinglysning mv. skal bæres av BK.

Dersom det skjer utvidelser av bruksarealet (m2-BRA) for den sosiale infrastrukturen etter at Grunneierkompensasjon er utbetalt, skal BK også betale Grunneierkompensasjon for det utvidede arealet («**Tilleggskompensasjon**»). Plikten til å betale slik Tilleggskompensasjon bortfaller 20 år etter Avtalens inngåelse, men likevel ikke tidligere enn 10 år etter at Grunneierkompensasjon første gang er betalt for det aktuelle røde området. BKs plikt til å betale Tilleggskompensasjon bortfaller uansett når Grunneiers utbygging innenfor KDP3-området er avsluttet (dvs. siste bolig/næringsareal er overlevert sluttbruker).

Plikten til å betale Grunneierkompensasjon gjelder ikke ved midlertidige anlegg. Som midlertidig anlegg regnes bygg og installasjoner som består i mindre enn 10 år. Hvis midlertidige anlegg som har bestått i mer enn 10 år og som BK har betalt Grunneierkompensasjon for, fjernes og erstattes med permanente bygg/anlegg på samme tomt, skal det gjøres fradrag i ev. Grunneierkompensasjon for det permanente bygg/anlegg svarende til Grunneierkompensasjonen BK allerede har betalt for det midlertidige anlegget. Dette for å unngå dobbeltbetaling for samme areal.

8.4 Vedrørende justering av behov for arealer, lokaler eller boliger til offentlig formål

8.4.1 Arealer

Dersom det blir nødvendig for BK å etablere sosial infrastruktur utenfor de røde områdene som er avsatt til slikt formål i KDP3, skal BK ha rett til å erverve tomtegrunn av Grunneier til dette formålet. I så fall skal BK som motytelse, etter eget valg enten frigi en del av et rødt område med tilsvarende utnyttelsespotensiale som tilbakeføres til Grunneier som kompensasjon for det nye området som nyttes til sosial infrastruktur, eller betale Grunneier markedspris for det tomteareal som er nødvendig for den nye sosiale infrastrukturen som skal etableres. Med markedspris menes her normal omsetningsverdi for det aktuelle arealet med påregnelig utnyttelse dersom tomten ikke skulle benyttes av BK. Ved slikt erverv overtar BK det aktuelle arealet ved overskjøting, mot fullt oppgjør. Partene er kjent med at det skal etableres fem nye private barnehager innenfor KDP3-området. Disse skal ikke bygges av BK. Hvorvidt én eller flere av disse barnehagene skal bygges på Grunneiers områder utløser dermed ikke plikt for BK til å betale kompensasjon etter dette punkt 8.4.1.

8.4.2 Lokaler

BK har fortrinnsrett til kjøp eller leie av lokaler som Grunneier etablerer som ledd i sin utbygging. BKs fortrinnsrett gjelder kun til bruk for sosial infrastruktur, og er begrenset til 20 prosent av kvm BTA næringslokaler innenfor ett felt. Begrensningen på 20 prosent er imidlertid ikke til hinder for at partene avtaler en høyere andel i det enkelte tilfellet. Kjøp eller leie skal skje til markedspris og for øvrig på markedsmessige vilkår for den aktuelle typen lokaler. Grunneier avgjør på fritt grunnlag om lokaler skal leies ut eller selges.

BK må gjøre fortrinnsretten gjeldende innen fire uker etter at BKs planavdeling har mottatt komplett detaljregulering fra Grunneier, med mindre Grunneier har satt en tidligere frist. Setter Grunneier en tidligere frist, skal fristen minst gi BK fire uker til å gjøre fortrinnsretten gjeldende. BKs avgjørelse og eventuell bruk av fortrinnsretten, skal ikke påvirke behandlingen av reguleringsplanen.

8.4.3 Boliger

BK har rett til å kjøpe ordinære boliger på første salgsmøte i henhold ansiennitetsprinsipper i OBOS BBL, men også senere. BKs totale eierandel skal ikke på noe tidspunkt overstige ti prosent i noe borettslag eller eierseksjonssameie. Kjøp skjer til ordinær pris og på markedsmessige vilkår.

8.4.4 Boliger tilpasset særlige behov

BK har planlagt etablering av fire bofellesskap med 12-15 leiligheter samt nødvendig areal for fellesrom og personalrom for målgruppen «omsorgsboliger for personer med særlige behov» innenfor KDP3-området.

Grunneier plikter å legge til rette for at BK kan kjøpe boliger til bruk som bofellesskap i prosjekter Grunneier utvikler.

Forutsetningen er at boligene kjøpes til markedspris, og at etableringen ikke vanskeliggjør gjennomføringen av Grunneiers prosjekt. Det vises særlig til Grunneiers behov for planlegging, fremdrift i prosjektene, utforming av bygget, variasjon i bomiljøet, ev. tekniske krav til boligene, forholdet til offentlige anskaffelser og mva-regelverket.

Partene vil gjennom samarbeid avklare om og i så fall hvilke av Grunneiers prosjekter som er egnet for etablering av boliger tilpasset særlige behov.

8.5 Fremskyndingsbidraget

Kostnadene for etablering av bygninger og anlegg for den sosiale infrastruktur vist i bilag 6 innenfor fase 2 er beregnet til kr 5 572 pr. tillatt m2-BRA bolig i KDP3.

For å sikre en ønsket og forutsigbar fremdrift i boligbyggingen og for å sikre gjennomføringen av den sosiale infrastruktur, skal investeringskostnadene for den sosiale infrastruktur for fase 2 fordeles mellom BK og Grunneierne innenfor fase 2.

Partene avtaler med dette at Fremskyndingsbidraget settes til et fast beløp på kr 2 786 pr. m2-BRA boligareal som Grunneier faktisk bygger i fase 2. Bidraget fra Grunneier skal bare kunne benyttes til investering i den sosiale infrastruktur i fase 2.

Plikten til å betale Fremskyndingsbidraget gjelder ikke ved midlertidige anlegg. Dette gjelder bare så fremt det er tilstrekkelig kapasitet i eksisterende sosial infrastruktur til å betjene den befolkningsvekst på Fornebu som midlertidige anlegg medfører. Dersom det ikke er tilstrekkelig kapasitet, slik at det likevel betales Fremskyndingsbidrag for midlertidige anlegg, skal dette bidraget komme til fradrag i en av Grunneiers senere betalinger av Fremskyndingsbidraget etter at det midlertidige anlegget er fjernet. Dette for å unngå dobbeltbetaling for samme areal. Fradraget beregnes etter antall kvadratmeter midlertidig anlegg som er fjernet, og fratrekkes Grunneiers neste innbetaling av Fremskyndingsbidraget uavhengig av hvilket felt midlertidigheten gjaldt. Som midlertidig anlegg regnes bygg og installasjoner som består i mindre enn 10 år.

Hvis midlertidige anlegg som har bestått i mer enn 10 år og som OBOS har betalt Fremskyndingsbidrag for, fjernes og erstattes med permanente bygg/anlegg på samme tomt, skal det gjøres fradrag i ev. Fremskyndingsbidrag for det permanente bygg/anlegg svarende til Fremskyndingsbidraget OBOS allerede har betalt for det midlertidige anlegget.

For det tilfelle at kostnadene til oppføring av de ovennevnte bygninger og anlegg blir høyere enn det dobbelte av det som dekkes av Fremskyndingsbidraget, dvs. at BKs andel av kostnadene blir høyere enn den sum Grunneierne samlet betaler, og samtlige bygninger og anlegg etter BKs vurdering ikke kan gjennomføres av hensyn til BKs økonomi, står BK fritt til å utsette realiseringen av enkelte bygg og/eller anlegg. Forutsetningen for slik utsettelse er at BK har brukt et tilsvarende beløp til investering i den sosiale infrastruktur som er innbetalt fra Grunneierne. Dog forplikter BK seg til å realisere de bygninger og anlegg som BK mener er gjennomføringskritiske for Grunneiers boligbygging.

Ved gjennomføring av pliktene som er beskrevet under punkt 8.3.1 og 8.5 i Avtalen, oppfylles samtlige rekkefølgekrav i KDP3 hva gjelder sosial infrastruktur.

8.6 Justering av Fremskyndingsbidraget

Beløpet skal reguleres løpende i overensstemmelse med endring i SSBs totalindeks for boligblokk med utgangspunkt i indekstallet pr. 31.12.2018.

Den delen av Fremskyndingsbidraget som knytter seg til barnehage, skole og eldreomsorg, vil justeres for utviklingen i demografi og kostnader to ganger, når 1/3 og 2/3 av det totale utbyggingsvolumet i KDP3 er ferdigstilt. Vilkårene for slik justering er nærmere beskrevet i **Bilag 7**.

8.7 Forfallstidspunkt

Fremskyndingsbidraget forfaller til betaling slik:

Halvparten av Fremskyndingsbidraget forfaller til betaling ved Grunneiers beslutning om byggestart for det enkelte byggetrinn Grunneier realiserer. Grunneier skal varsle BK om beslutning om byggestart samtidig som kjøperne varsles. Resten av Fremskyndingsbidraget forfaller til betaling 14 dager etter at BK har gitt midlertidig brukstillatelse for byggetrinnet, alternativt 14 dager etter ferdigattest dersom denne gis direkte.

Plikten til å betale Fremskyndingsbidraget gjelder selv om de offentlige tiltakene er opparbeidet på det tidspunktet betalingen skal skje.

Ved forsinket betaling skal Grunneier betale lovens forsinkelsesrente.

8.8 Eksisterende bygningsmasse på Område 8.2. – Tårnet

BK erverver eksisterende bygningsmasse med tilhørende tomtegrunn på område 8.2 («**Tårnet**») iht. særskilt avtale, og kostnadene til dette inngår i Fremskyndingsbidraget. Plikten til å betale Grunneierkompensasjon gjelder ikke for bygningsmasse som BK etablerer innenfor det areal som overtas i henhold til avtale for Tårnet.

Parkeringsområdet på felt 8.2. omfattes ikke av den særlige kjøpsavtalen for Tårnet, men overtas i kraft av denne Avtalen mot betaling av Grunneierkompensasjon i henhold til punkt 8.3.

8.9 MVA og Fremskyndingsbidraget for sosial infrastruktur

Alle beløp i Avtalen med vedlegg er beregnet eksklusiv mva. For en rekke av tiltakene hvor BK er byggherre, herunder den sosiale infrastrukturen, kan BK kreve kompensasjon av merverdiavgift på oppføringskostnadene fra staten i samsvar med merverdiavgiftskompensasjonsloven, og eventuelt fradrag etter merverdiavgiftsloven.

Eventuelle endringer i mva-regelverket påvirker ikke størrelsen på Grunneiers betalingsforpliktelse.

8.10 Endring tilskuddsordninger

Dersom staten eller annet offentlig organ eller institusjon skulle etablere en ny tilskuddsordning direkte rettet mot dekning av sosial infrastruktur i utbyggingskommuner eller mot Fornebu-utbyggingen, og i den utstrekning slike midler blir utbetalt til BK i anledning boligutbygging innenfor fase 2, skal Grunneiernes økonomiske bidrag reduseres med halvparten av tilskuddet. Det gjelder dog ikke hvis det samtidig gjennomføres endringer i andre forhold mellom staten og kommunene som har en tilsvarende negativ økonomisk virkning for BK.

Dersom utbyggingen av enkelte bygg eller anlegg i den sosiale infrastruktur i kommunal regi skulle utløse offentlige tilskudds- eller støtteordninger, og de samlede faktiske investeringskostnader i den sosiale infrastruktur etter fradrag for mottatt tilskudd og støtte er lavere enn de beregnede kostnader i Bilag 6 indeksregulert skal Grunneiers bidrag reduseres med halvparten av besparelsen.

9 SOSIAL BOLIGPROFIL

Partene er enige om at eksisterende avtaler om sosial boligprofil løper videre i sin nåværende form, og at styrkingen av den sosiale boligprofilen ivaretas gjennom den økte utnyttelsen som KDP3 legger opp til på BK sine egne områder, felt 8.1 og 8.3.

10 RIGGAREALER

Grunneier er innforstått med at BK og andre offentlige etater kan trenge riggarealer for å kunne etablere teknisk og sosial infrastruktur for utvikling av fase 2. Slik rigg skal primært etableres på BKs egen grunn eller på områder avsatt til offentlige formål. For det tilfelle at dette medfører vesentlige ekstra kostnader eller vesentlige praktiske problemer for den offentlige tiltakshaver, påtar Grunneier seg å stille slike riggarealer til disposisjon dersom det ikke vesentlig vil vanskeliggjøre Grunneiernes egne aktiviteter, herunder utleie og annen virksomhet. De ekstra kostnader Grunneierne derved blir påført dekkes av BK.

11 FORURENSNING

Det har vært foretatt opprydding i grunnforurensning på Fornebu i regi av Oslo kommune og Statsbygg, men det legges til grunn at det fremdeles er forurensede masser på de røde områdene.

Grunneier vil overskjøte de røde områdene avsatt til offentlige formål til BK «som de er», se punkt 8.3.1, og har ikke ansvar for forurensning i grunnen på de røde områdene.

Forurensningsrisikoen er hensyntatt i grunnlaget for beregningen av Fremskyndingsbidraget.

12 MILJØOPPFØLGING

Bærekraftig boligutvikling og miljøstrategi for boligprosjektene står sentralt i Grunneiers prioriteringer.

Partene forplikter seg i fellesskap til å bidra til miljøvennlige og fremtidsrettede løsninger i planlegging og utbygging av sine områder på Fornebu.

Grunneier er kjent med føringene Miljøprogram Kommunedelplan 3 Fornebu legger for planlegging, prosjektering og utbyggingen av Fornebu.

13 BOKVALITET OG ESTETIKK

Grunneier har ambisjon om høy kvalitet i det estetiske uttrykket, herunder at det sikres variasjon i arkitekturen på de enkelte områdene på Fornebu.

Grunneier tar sikte på å bruke flere arkitektfirmaer og å få gjennomført mulighetsstudier for å ha best mulig grunnlag for å komme med idéinnspill til senere planarbeid osv. Partene er enige om at gjennomføringen av slike tiltak tilfredsstiller de krav kommunen kan oppstille henhold til tekstboks med overskriften «Retningslinjer for arkitektonisk kvalitet og byforming» inntatt i § 8 i KDP3s bestemmelser. Grunneier vil gjennomføre sin utbygging slik at bokvaliteten og god estetisk utforming av de enkelte områder på Fornebu sikres.

BK vil sikre ivaretagelse av hensynet til bokvalitet og god estetisk utforming gjennom arbeidet med reguleringsplaner og byggesaksbehandlingen.

14 SAKSBEHANDLING/SAMARBEID

For en optimal gjennomføring av KDP3 og Avtalen søker Partene å ha et omfattende samarbeid. Partene legger opp til å ha en løpende dialog med avklaring og gjensidig informasjon om forhold av betydning for den andre parten.

Partene har som felles intensjon å sikre god fremdrift og forutsigbarhet i plan- og byggesaksbehandlingen.

Grunneier forplikter seg til å avholde åpne informasjonsmøter i samarbeid med BK i tilknytning til behandlingen av reguleringsplaner og større byggesaker.

BK forplikter seg til å prioritere behandling av innsendte planforslag fra Grunneiere innenfor KDP3 og sikre disse god fremdrift under forutsetning av at reguleringsforslag er i tråd med KDP3.

15 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

15.1 BKs fastsettelse av rekkefølgekrav

BKs formål med planarbeidet har vært at alle behov som følger av utbyggingen innenfor KDP3-området skal være ivaretatt gjennom rekkefølgebestemmelsene i KDP3. Partenes intensjon er derfor at det ikke skal være nødvendig å stille rekkefølgekrav utover de som er fastsatt i KDP3.

Partene er likevel innforstått med at man ved avtale ikke kan binde BKs fremtidige reguleringsmyndighet.

15.2 Avtalens forhold til rekkefølgekrav

Ved inngåelsen av denne Avtalen og tilsvarende avtaler med Øvrige Grunneiere, anses rekkefølgekravene i KDP3 som sikret, se dog punkt 15.3. De plikter som påhviler Grunneier etter Avtalen representerer det som er nødvendig og som står i forhold til den belastning Grunneiers utbygging påfører BK.

Rekkefølgekrav i KDP3 § 4.1. om sosial infrastruktur, uttømmende angitt i bilag 6, anses som sikret ved at Grunneier gjennom inngåelse av denne Avtalen påtar seg plikt til å innbetale Fremskyndingsbidrag som angitt i punkt 8.5, og at tilsvarende avtaler inngås med Øvrige Grunneiere.

Rekkefølgekrav knyttet til teknisk og blågrønn infrastruktur i KDP3 § 4.1, herunder §§ 4.1.1 til 4.1.10., anses som sikret ved at Grunneier gjennom inngåelse av denne Avtalen påtar seg de pliktene som er beskrevet i punkt 3 til 6 i Avtalen, at tilsvarende avtaler inngås med Øvrige Grunneiere og ved de plikter BK har påtatt seg i punkt 3 til 6 i Avtalen.

Dersom én eller flere av de Øvrige Grunneiere ikke har inngått tilsvarende utbyggingsavtale, og rekkefølgekrav i KDP3 § 4.1 som følge av dette ikke er sikret, må Grunneier søke dispensasjon. Det er begge parter syn at inngått utbyggingsavtale normalt gir grunnlag for å dispensere.

15.3 Fornebubanen / Vestre lenke

KDP3 § 4.1 inneholder rekkefølgekrav knyttet til Fornebubanen og Vestre lenke (Statens vegvesen) som er en forutsetning for videre utbygging. Rekkefølgekravene knyttet til Fornebubanen og Vestre lenke er ikke løst eller sikret gjennom inngåelse av Avtalen, og gjelder derfor uavhengig av denne Avtalen.

Partene er følgelig innforstått med at Fornebubanen og Vestre lenke må være etablert eller sikret før videre utbygging kan finne sted

16 TVISTELØSNING

Dersom det skulle oppstå tvist mellom partene i tilknytning til Avtalen, skal denne henføres til behandling for de ordinære domstoler, med mindre partene skulle bli enige om noe annet i det konkrete tilfellet.

17 OVERDRAGELSE / TINGLYSNING

17.1 Overdragelse

Grunneier har rett til å overdra sine eiendommer innenfor avtaleområdet (jf. punkt 2), enten samlet eller enkeltvis. Grunneier forplikter seg til i tilfelle å overføre Grunneiers respektive rettigheter og forpliktelser i Avtalen til den/de nye eier(e).

BK kan nekte slik overdragelse dersom det foreligger saklig grunn.

17.2 Tinglysing

BK har rett til å tinglyse Avtalen eller et ekstrakt av den som heftelse på de eiendommene som er omfattet, eventuelt som heftelse i allerede tinglyst primærkjøpekontrakt der grenser for aktuelle eiendommer ikke sammenfaller med arealet Grunneier eier. Grunneier forplikter seg til å medvirke til tinglysingen. Ved senere fradeling av felt med egne gnr./bnr., skal Grunneier besørge at Avtalen også tinglyses i disse. BK skal i nødvendig grad medvirke til slik tinglysing, og til sletting i primærkjøpekontrakten når forpliktelsen er oppfylt eller avtalen er tinglyst på fradelte bruksnumre.

BK samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på Grunneiers eiendommer.

Etter skriftlig krav fra Grunneier plikter BK innen 14 dager å medvirke til sletting av heftelsen denne avtalen utgjør på grunnbokbladet til en eiendom/seksjon, forutsatt at Grunneier har fullt innbetalt Fremskyndingsbidraget knyttet til angjeldende byggetrinn, jf. avtalen punkt 8.5 siste avsnitt. Grunneier har rett til å innbetale Fremskyndingsbidraget før forfall, for derved å få slettet heftelsen før ferdigstilling av første bolig i det aktuelle byggetrinnet.

Etter skriftlig krav fra Grunneier plikter BK videre innen 14 dager å forestå endelig sletting av heftelsen fra grunnbokbladene til samtlige eiendommer omfattet av Avtalen, når Avtalen er oppfylt fra Grunneiers side eller når Avtalen på annet grunnlag er bortfalt i sin helhet.

18 TOMT VED ROLFSBUKTA – KBA 4.1

Grunneier eier i dag deler av KBA 4.1. I det omfang en kommende reguleringsplan for felt KBA 4.1 innregulerer areal for seilsportsenter, skal BK ha rett til å erverve nødvendig tomt grunn Grunneier besitter til dette formålet.

Vederlaget skal være det høyeste av en sum tilsvarende vederlag for røde områder i Avtalen punkt 8.3, dvs. kr 3 500 pr. m² BRA, og en sum tilsvarende vederlag for tomt til tekniske anlegg i Avtalen punkt 5.2, dvs. kr 1 400 pr m² tomteareal. Beløpet skal reguleres

overensstemmende med endringen i konsumprisindeksen (KPI) med utgangspunkt i indekstallet pr. 31.12.2018, og regnes frem til siste kjente indeks på tidspunktet for den enkelte betaling.

Partene er kjent med at deler av KBA 4.1 kan være aktuell som riggtomt for Fornebubanen. I den grad dette blir aktuelt, kan ikke BK kreve å erverve og overta areal til eventuelt seilsporsenter til fortrengsel for riggareal til Fornebubanen.

19 GODKJENNELSE - ØVRIGE AVTALER OG VEDTAKELSE AV KDP3

19.1 Forbehold

Nærværende avtale signeres av Partene etter at den er behandlet og godkjent av kommunestyret i Bærum. Avtalen er ikke bindende før den er vedtatt av kommunestyret og signert av Partene.

19.2 Forholdet til avtaler med Øvrige Grunneiere

Hvis BK og en eller flere av de Øvrige Grunneierne innenfor KDP3-området inngår utbyggingsavtale eller tilleggs-/endringsavtaler e.l. til opprinnelige utbyggingsavtaler som medfører lempeligere vilkår for den aktuelle grunneier, har Grunneier rett til tilsvarende lemping av vilkårene i nærværende avtale.

Slik lemping forutsetter at Grunneier synliggjør at den eller de aktuelle vilkårene gir den andre grunneieren en fordel sammenliknet med vilkårene i Avtalen. Bestemmelsen her er kun ment å forhindre usaklig/urimelig forskjellsbehandling mellom Grunneierne. Dette innebærer at lemping ikke blir aktuelt i de tilfeller der tilleggs-/endringsavtalen med den andre grunneieren eksempelvis gjelder forhold som er spesifikke for den aktuelle grunneieren.

BK plikter å varsle Grunneier dersom det inngås utbyggingsavtale eller tilleggs-/endringsavtaler med Øvrige Grunneiere, som kan gi Grunneier rett til lemping etter dette punkt 19.2.

20 SIGNATUR

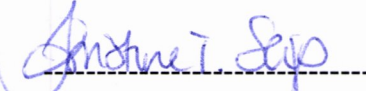
Nærværende avtale i 3 – tre – eksemplarer hvorav Grunneier beholder to (ett til hver av selskapene) og BK beholder ett.

Oslo, ...16/4 - 2020

For OBOS Fornebu AS


Daniel Kjørberg Siraj
Styrets leder

For Fornebu 9.4 AS


Kristine Tveitnes Seip
Styrets leder

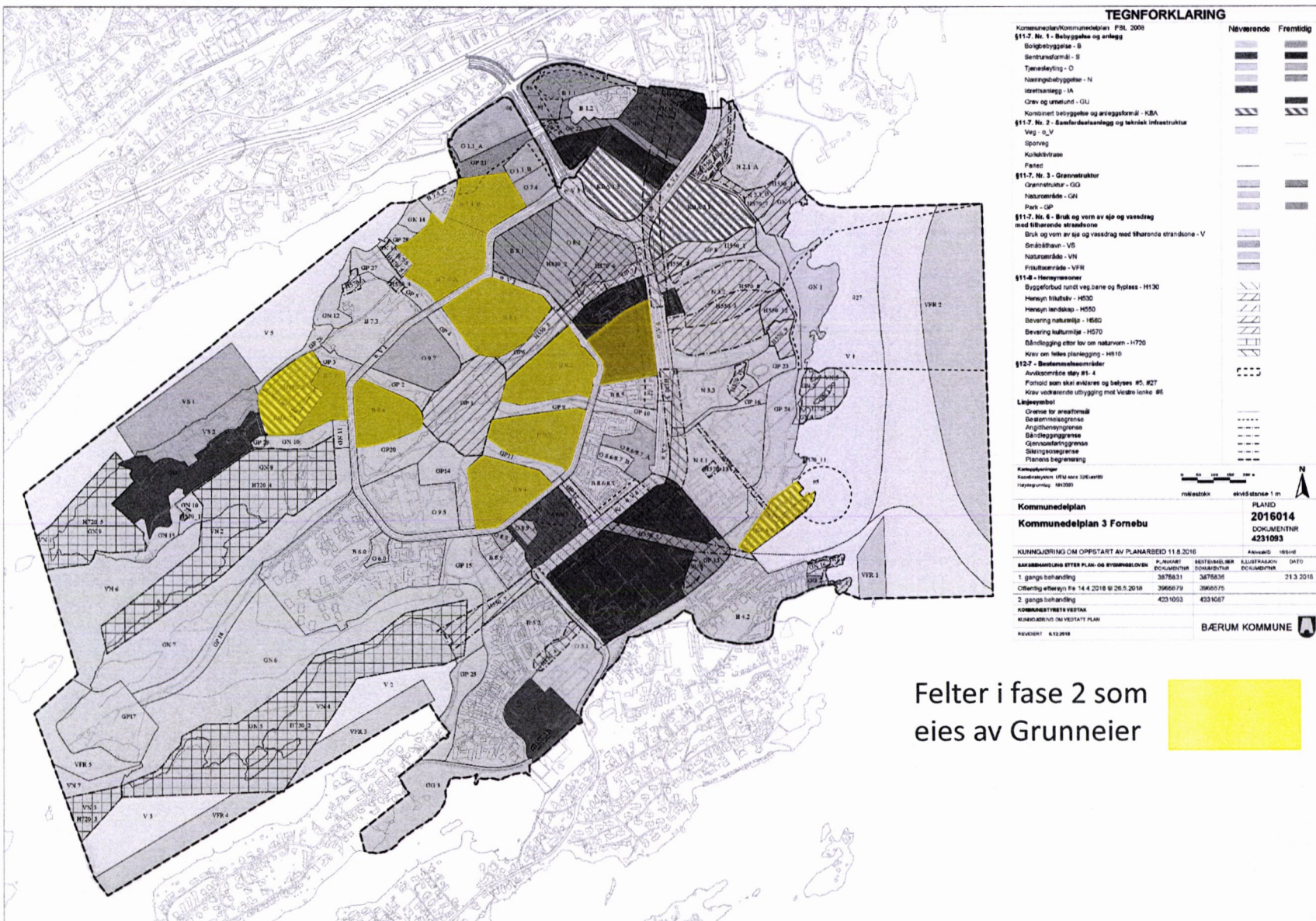
Sandvika, ...20/4 - 2020

For Bærum kommune

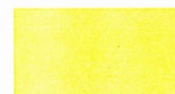

Lisbeth Hammer Krog
Ordfører

ORDFØREREN

- | | |
|---------|--|
| Bilag 1 | Kart som viser geografisk avgrensning av KDP3 og hvilke felter i fase 2 som eies av Grunneier og omfattes av Avtalen |
| Bilag 2 | Oversikt over andelen av utbyggingsvolumet i fase 2 fordelt på Grunneiernes felt |
| Bilag 3 | Kart over eksisterende vann- og avløpsanlegg |
| Bilag 4 | Kart over eksisterende vakuumanlegg |
| Bilag 5 | Kart over mulig ny trasé for ny vakuumsentral |
| Bilag 6 | Oversikt over investering i sosial infrastruktur og beregning av Fremskyndingsbidraget |
| Bilag 7 | Beregningsmodell for justering av Fremskyndingsbidraget |



Felter i fase 2 som
eies av Grunneier



§ 35 Grad av utnyttning (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 35.1 Utnyttelsen (maks %-BRA) angis for fremtidige byggefelt som inneholder boliger, og felt S4.3_A, S4.4_A og KBA7.1. Fordeling av andel bolig og annet (næring og sosial infrastruktur) er angitt for hvert felt.

Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningenes bruksareal. Gjennomsnittsstørrelse pr. bolig er satt til 100 m² BRA i beregningsgrunnlaget. Endelig tomteutnyttelse fastsettes i reguleringsplan.

Kommunedelplan 3 for Fornebu – tabell for grad av utnyttning

Område	Felt	Maks %-BRA	Maks BRA m ²	Andel bolig %	Andel annet % **	Høyder (etg, snitt) ***	MUA pr. 100m ²	Noter	Tomteareal m ²
A	S1.2_B			0,0	100,0	7		1	4 699
A	S1.3_A			0,0	100,0	7		2	18 568
A	B1.1	238	71 260	70,0	30,0	5	30		29 941
A	S1.3_B	160	19 168	100	0,0	5	30	2	11 980
A	KBA3.1				100,0	5			47 506
A	S3.2				100,0	7		1	3 790
C	KBA4.1				100,0	3			18 973
A	S4.3_A	240	30 574	0,0	100,0	7		4	12 739
A	S4.3_B	240	202 639	75,0	25,0	7	30		84 433
A	S4.4_A	240	25 274	0,0	100,0	7		4	10 531
A	S4.4_B	240	53 722	95,0	5,0	7	30		22 384
C	KBA7.1	50	17 133	0,0	100,0	3	50		34 265
C	B7.2	70	12 629	100,0	0,0	3	50		18 041
C	B7.4_A	131	60 332	100,0	0,0	4	50		46 079
A	B7.4_B	155	47 159	100,0	0,0	5	30		30 425
A	B8.1	180	52 754	100,0	0,0	6	30		29 308
A	S8.3	240	48 559	65,0	35,0	7	30		20 233
A	S8.4	240	85 142	65,0	35,0	7	30		35 476
B	B9.1	155	81 395	97,0	3,0	5	40		52 513
B	B9.2	160	68 058	100,0	0,0	5	40		42 536
B	B9.3	155	58 382	96,0	4,0	5	40		37 666
B	B9.4	158	59 206	100,0	0,0	5	40		37 472
B	B9.6	120	37 818	100,0	0,0	4	40		31 515
-	Ufordelt BRA bolig	-	12 613	100,0	0,0	-	-	3	-

Noter:

* Parkering på terreng kommer i tillegg til angitt BRA.

** Under kolonne «andel annet» er det lagt inn en andel næring og sosial infrastruktur.

*** Etasjetallene i kolonne for høyder er retningsgivende. Intensjon med gjennomsnittlig høydekrav er å sikre variasjon innad i feltene. Oppgitt BRA kan uansett høyder ikke overskrides. Den konkrete volumoppbyggingen skal vurderes i påfølgende planprosesser.

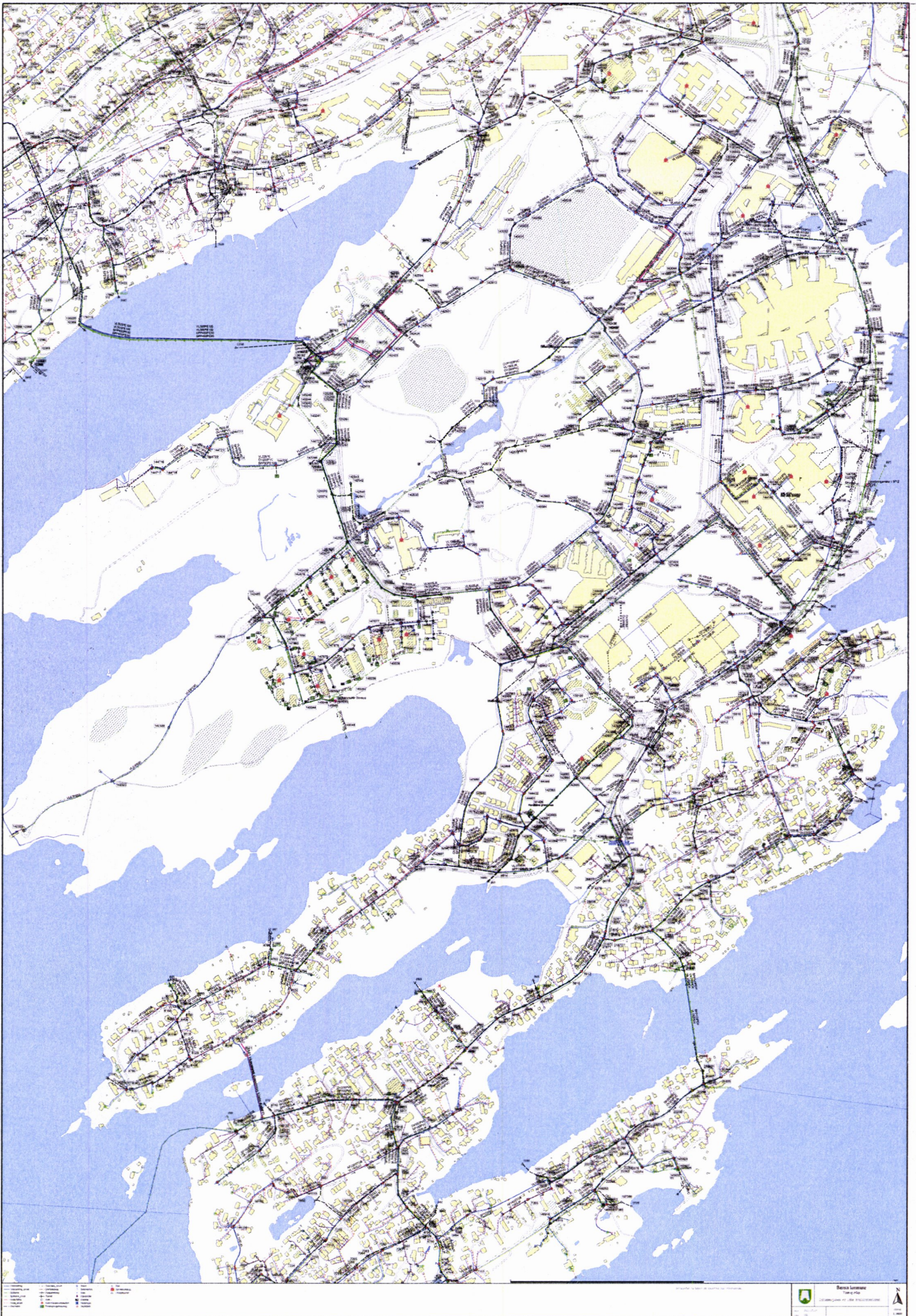
1 - Signalbygg kan vurderes, men må avklares i egen planprosess.

2 - Det åpnes for omfordeling mellom bolig, næring, barnehage og parkering, samt uteoppholdsarealer innenfor felt B1.1, S1.3_A og S1.3_B, men m² BRA bolig står fast.

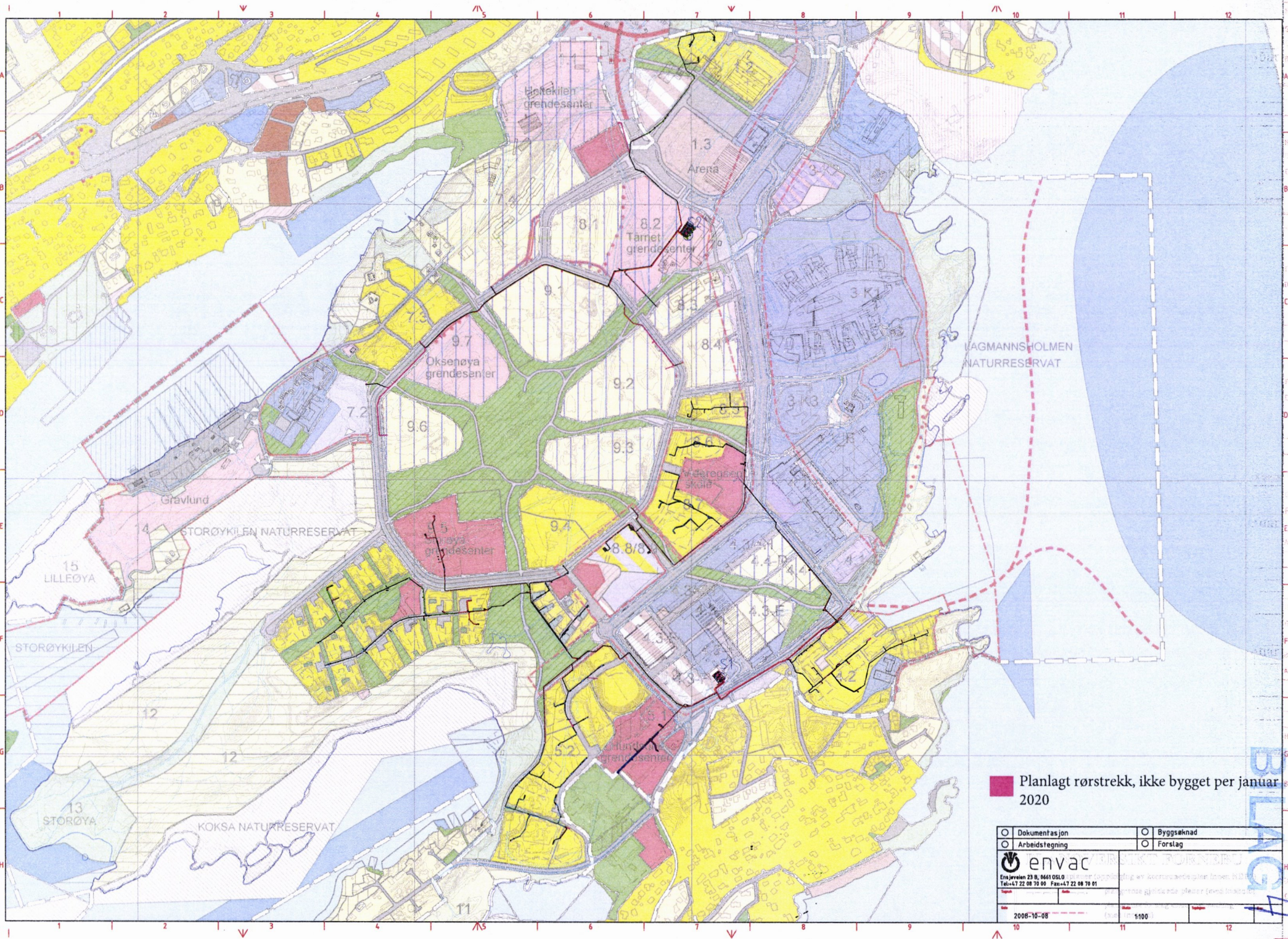
3 - Bærum kommune har et ufordelt utbyggingsvolum (12 613 m² BRA bolig) som kan fordeles på fremtidige prosjekter som viser fremragende kvaliteter i form av særlig høye ambisjoner innen miljø, arkitektur og landskapsutforming. Utbyggingsvolumet skal fortrinnsvis fordeles innenfor område A «Byen» hhv Fornebuporten og Fornebu sør (45% knyttet til S1.3_A/S1.3_B/S4.4_B og 55% knyttet til S4.3_B).

4- Endelig utnyttning av S4.3_A og S4.4_A avklares i egen planprosess.

Handwritten signature and initials in blue ink.



24/11 2011



Planlagt rørstrekk, ikke bygget per januar 2020

☐ Dokumentasjon	☐ Byggesøknad
☐ Arbeidstegning	☐ Forslag
envac Ensjøveien 23 B, 0461 ØSLØ Tlf: +47 22 08 70 00 Fax: +47 22 08 70 01	
Dato: 2008-10-08	Skala: 1:100

BLAG 4

Förslag 5

NY TERMINALPLACERING S2 & S3

BRANNIGMTEN

NY S2 & S3

RODMARKERAD STRÄCKA ELLER BRUK

GAMLA S2 RIVS

Nytt rör till S2 (mörkgrön)

Befintligt rör bytes för riktig transportriktning

Ny rördragning från 8.3

Nytt rör från 9.3 upp mot S3

7.1 & 7.2
450+450

7.3
350

9.7

9.6
350

7.4
1700

7.5
1900

1050

9.1
1050

4.150

8.1
900

8.2

3250

2550

9.2
900

9.3
800

8.3
700

8.4
850

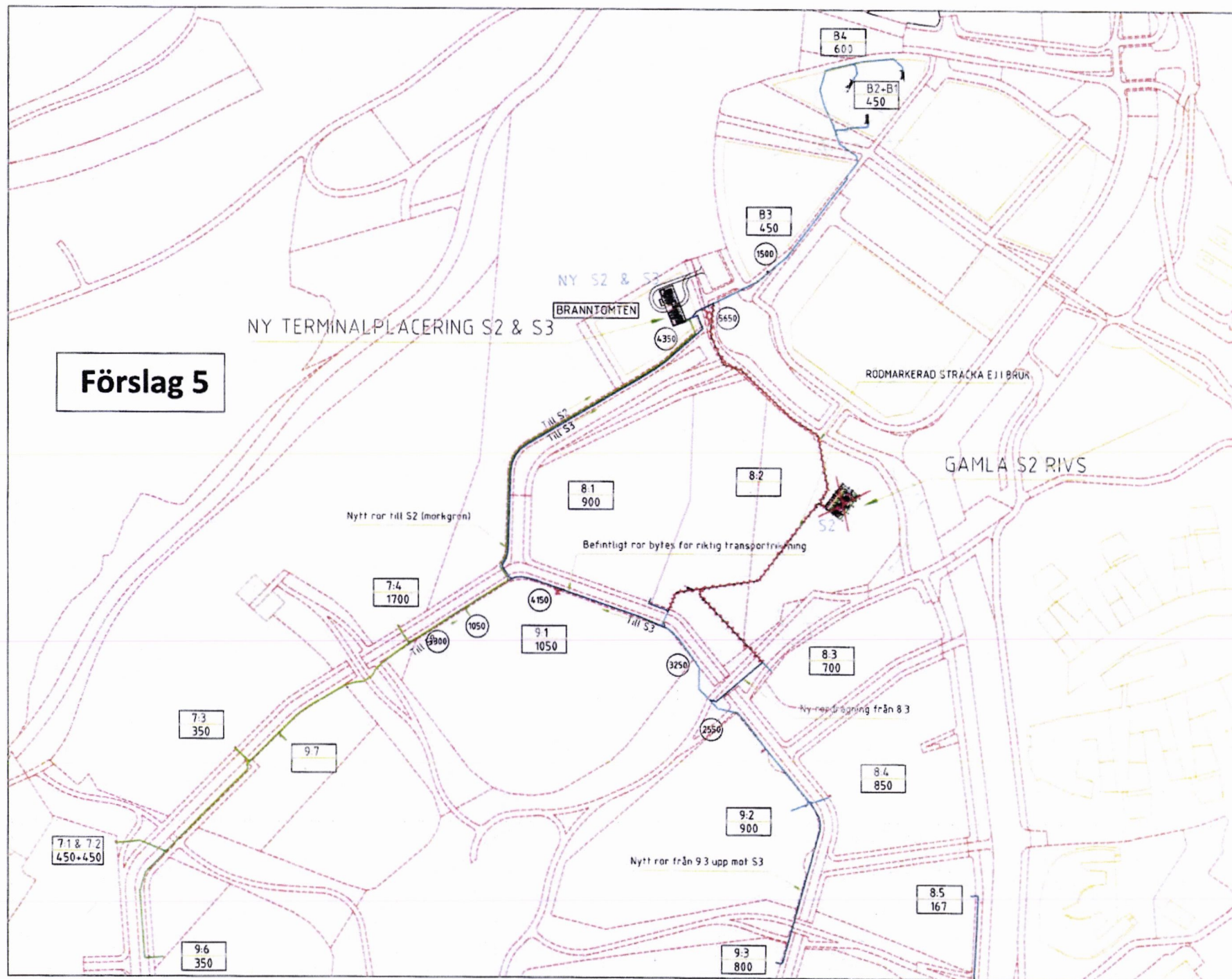
8.5
167

8.3
450

1500

8.4
600

B2-B1
450



Bilag 6: Oversikt over investeringer i sosial infrastruktur og beregning av fremskyndingsbidrag

Priser pr. 31.12.2018

Mill. kr.

Mill. kr.						Andel Fornebu bef.			
	I bruk fra (ca.)	Andel relatert til utbyggings-området	Tomte- godtgjøring (mill. kr.) ¹	Samlet inv. behov (mill. kr. inkl. mva)	Tilskudd (mill. kr.)	Samlet inv. behov fratrullet tilsk. (mill. kr. inkl. mva)	Inv. behov (mill. kr. inkl. mva)	Mva utgjør (mill. kr.)	Inv. behov (mill. kr. uten mva)
Oksenhøya senter									
Tomtegodtgjøring	2022	100 %	105,2	105,2		105,2	105,2	0,0	105,2
Barneskole, 5 parallell	2022	80 %		444,7		444,7	355,8	71,2	284,6
Midlertidig skole på Storøya	2017	50 %		70,0		70,0	35,0	7,0	28,0
Barnehage, 300 plasser	2022	100 %		176,0		176,0	176,0	35,2	140,8
Sykehjem, 150 plasser	2023	100 %		678,0	318,9	359,1	359,1	135,6	223,5
Flerbrukshall med håndballbane og tilpasning til turn	2022	100 %		139,5	10,0	129,5	129,5	27,9	101,6
9'er kunstgress	2022	100 %		8,3	1,5	6,8	6,8	1,7	5,1
Nærmiljøanlegg	2022	100 %		27,5	1,2	26,3	26,3	5,5	20,8
Sykkelparkeringskjeller	2022	100 %		6,2		6,2	6,2	1,2	5,0
Parkeringskjeller	2022	100 %		69,2		69,2	69,2	13,8	55,4
Sum Oksenhøya senter				1 724,6	331,6	1 393,0	1 269,1	299,1	970,0
Tårnet senter									
Tomtegodtgjøring ekskl. tomt eksisterende bygningsmasse	2025	100 %	53,3	53,3		53,3	53,3	0,0	53,3
Ungdomsskole, 11 parallell	2025	85 %		425,1		425,1	361,3	72,3	289,1
Videregående skole, lokalisering vurderes	2025								
Flerbrukshall med dobbel håndballbane	2025	100 %		250,0	15,0	235,0	235,0	50,0	185,0
7'er kunstgress	2025	100 %		6,9	1,0	5,9	5,9	1,4	4,5
Nærmiljøanlegg	2025	100 %		27,5	1,2	26,3	26,3	5,5	20,8
Helsestasjon, ungdomstilbud, kunst og kultur mv. i eller i tilknytning til dagens bygningsmasse på Tårnet	2025	100 %		298,4	1,2	297,2	297,2	59,7	237,5
Overdragelse av eksisterende bygningsmasse på 8.2. inkl. tomt relatert til denne bygningsmassen	2025	100 %		117,0		117,0	117,0	0,0	117,0
Bibliotek	2025	100 %		92,2		92,2	92,2	18,4	73,8
Sykkelparkeringskjeller	2025	100 %		9,3		9,3	9,3	1,9	7,4
Parkeringskjeller	2025	75 %		109,0		109,0	81,8	16,4	65,4
Sum Tårnet senter				1 388,7	18,4	1 370,3	1 279,3	225,5	1 053,8
Holtekilen senter									
Tomtegodtgjøring	2032	100 %	99,6	99,6		99,6	99,6	0,0	99,6
Barneskole, 5 parallell	2032	100 %		444,7		444,7	444,7	88,9	355,8
Barnehage, 300 plasser	2032	100 %		176,0		176,0	176,0	35,2	140,8
Flerbrukshall med håndballbane	2032	100 %		112,5	10,0	102,5	102,5	22,5	80,0
Delanlegg friidrett	2032	100 %		16,0	1,0	15,0	15,0	3,2	11,8
11'er kunstgress/amerikansk fotball	2032	100 %		18,4	2,5	15,9	15,9	3,7	12,2
Nærmiljøanlegg	2032	100 %		27,5	1,2	26,3	26,3	5,5	20,8
Setningsreduserende tiltak	2018-	100 %		15,0		15,0	15,0	3,0	12,0
Sykkelparkeringskjeller	2032	100 %		6,2		6,2	6,2	1,2	5,0
Parkeringskjeller	2032	100 %		54,5		54,5	54,5	10,9	43,6
Sum Holtekilen senter				970,4	14,7	955,7	955,7	174,2	781,6
Barnehager									
Midlertidig barnehage på område 9.2	2017	70 %		87,5		87,5	61,3	12,3	49,0
Nansenparken barnehage, 200 plasser	2018	100 %	2,8	145,5		145,5	145,5	28,5	117,0
Privat barnehage Fornebuporten, 120 plasser	2024	100 %		50,0		50,0	50,0	0,0	50,0
Private barnehager KOKSA, 2 barnehager med 120 plasser hver	2026 og	100 %		100,0		100,0	100,0	0,0	100,0
Private barnehager OBOS, 2 barnehager med 120 plasser hver	2030 og	100 %		100,0		100,0	100,0	0,0	100,0
Private barnehager, andre etableringer, 100 plasser		100 %		41,7		41,7	41,7	0,0	41,7
Barnehage, 140 plasser, ikke lokalisert	2036	100 %		58,3		58,3	58,3	0,0	58,3

StH
Jm

	I bruk fra (ca.)	Andel relatert til utbyggingsområdet	Tomtegodtgjøring (mill. kr.) ¹	Samlet inv. behov (mill. kr. inkl. mva)	Tilskudd (mill. kr.)	Samlet inv. behov fratrullet tilsk. (mill. kr. inkl. mva)	Inv. behov (mill. kr. inkl. mva)	Mva utgjør (mill. kr.)	Inv. behov (mill. kr. uten mva)
Andre prosjekter									
Sykehjem på KOKSA, 130 plasser+20 plasser i omsorgsboliger for yngre brukere	2028	100 %	43,4	631,1	271,2	359,9	359,9	117,5	242,4
Omsorgsboliger til mennesker med utviklingshemming	Gradvis								
Base hjemmetjenester	2021	86 %	4,0	53,7		53,7	46,1	8,5	37,6
Seniorsenter	2021	100 %	8,0	106,5		106,5	106,5	19,7	86,8
Kapasitet barnetrinnet med 1 parallell, ikke lokalisert	2036	100 %	7,0	102,9		102,9	102,9	19,2	83,7
Kapasitet ungdomstrinnet med 1 parallell, ikke lokalisert	2036	100 %	6,0	88,9		88,9	88,9	16,6	72,3
Kirke/religionsbygg	2028	100 %	5,0	113,6		113,6	113,6	21,7	91,9
Arbeids og aktivitetstilbud for utviklingshemmede, psykisk helse, flyktninger etc.	2028	75 %	9,5	128,0		128,0	96,0	17,8	78,3
Seremonirom begravelser	2028	75 %	1,3	18,4		18,4	13,8	2,6	11,2
Ny brannstasjon	2024	100 %	15,9	275,4		275,4	275,4	51,9	223,5
Gravlund	2020	100 %		92,3		92,3	92,3	18,5	73,8
Sjøsport, diverse tiltak	2022	100 %		17,3		17,3	17,3	komp.	17,3
Park og friluftsliv, diverse nye tiltak		100 %		9,6		9,6	9,6	1,9	7,7
Sum basisestimat inkl. tomtekostnader, 11 000 boliger				6 304,4	635,9	5 668,5	5 383,2	1 035,4	4 347,8
Forventet tillegg, 5,5% (av basisestimat eskl. tomtekostnader)						265,4	251,1	33,7	199,3
P 50						5 933,9	5 634,3	1 069,1	4 547,1
Finansieringskostnader (tidsmessig forskjell mellom investeringene og innbetaling av framskyndingsbidrag)									3 %
P50 inkl finansieringskostnader									4 695,7
Boligvolum fase 2 (Forutsatt 11 028 boliger totalt - 2 600 boliger i fase 1 * snitt 100 m2 pr bolig)									842 800
Kostnader for etablering av sosial infrastruktur pr. kvm. tillatt bruksareal bolig, totalt									5 572
Utbyggers andel på 50% (framskyndingsbidraget) pr. kvm. tillatt bruksareal bolig									2 786

1. Kompensasjon på 3 500 kr. pr. m2 gulvareal BRA. BRA er beregnet som 10% mindre en BTA.

P

[Handwritten signature]

Bilag 7

Beregningsmodell for justering av fremskyndingsbidraget

Modellen beregner endring 1 og 2 i fremskyndingsbidraget, utover årlig indeksjustering

Prinsipper og fremgangsmåte

1. Partene har avtalt at fremskyndingsbidraget, i tillegg til indeksjustering (byggekostnadsindeks for boligblokk), ved to justeringstidspunkt skal endres opp eller ned for:

A) Oppdaterte tall for arealbruk og kostnader pr. kvm baseres på erfaringstall for tilsvarende bygg i Osloregionen. Estimatusikkerhet skal være på P50 nivå og oppdatert usikkerhetsanalyse utarbeides. Partene skal komme frem til hvilke tall som skal benyttes i fellesskap med en konsulent/rådgiver fra et uavhengig firma som har erfaring med slike kalkyler. Dersom partene ikke kommer til enighet om hvilke tall for arealbruk og kostnader pr. kvm som skal legges til grunn, oppnevner partene en oppmann fra det samme firmaet som allerede er engasjert, men som ikke skal være samme person som tidligere har bistått i prosessen. Oppmannen fastsetter med endelig virkning hvilke tall som skal benyttes, etter å ha hørt alle parter synspunkter.

B) Endret demografi. Behovet for sosial infrastruktur knyttet til boligområdene innenfor KDP 3 kan være endret som følge av annen utvikling i befolkningsmengde og befolkningssammensetning enn forutsatt ved avtaletidspunktet. Endringer som følge av endret demografisammensetning gjøres kun for tjenesteområdene barnehage, skole og eldreomsorg. Oppdatert kapasitetsbehov skal fastsettes basert på bruk av anerkjente metoder og prognoseverktøy (f.eks. ved bruk av KOMPAS). Partene skal komme frem til kapasitetsbehovet i fellesskap sammen med en konsulent/rådgiver fra et uavhengig firma som har erfaring med slike anslag. Dersom partene ikke kommer til enighet om hvilket kapasitetsbehov som skal legges til grunn, oppnevner partene en oppmann fra det samme firmaet som allerede er engasjert, men som ikke skal være samme person som tidligere har bistått i prosessen. Oppmannen fastsetter med endelig virkning hvilke tall som skal benyttes, etter å ha hørt alle parter synspunkter.

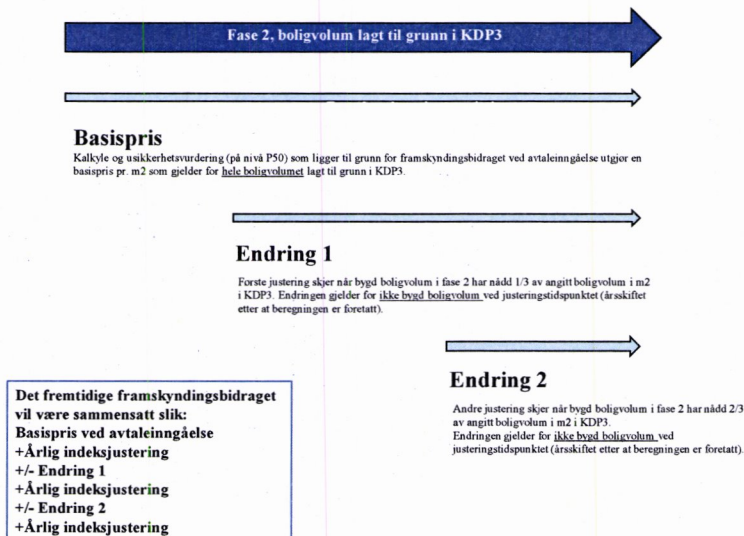
2. Befolkningsprognosen og beregnet behov for plasser skal ved begge justeringstidspunkt ta utgangspunkt i boligvolum i m² angitt i KDP3.

3. Første justering skjer når bygd boligvolum i fase 2 samlet har nådd 1/3 av angitt boligvolum i m² i KDP3. Andre justering skjer når bygd boligvolum i fase 2 samlet har nådd 2/3 av angitt boligvolum i m² i KDP3.

4. Ved hver justering av fremskyndingsbidraget beregnes det en endring (fradrag/tillegg) i opprinnelig avtalt fremskyndingsbidrag som skal gjelde for ikke bygd boligvolum i KDP 3 ved justeringstidspunktet.

5. Kommunen skal ta initiativ til oppstart av de to prosessene med justering (etter 1/3 og 2/3 av samlet utbyggingsvolum). Det gjennomføres felles prosesser for alle utbyggingsavtalene som inngås knyttet til KDP3.

Figuren under oppsummerer prinsippene



Innhold

Rekkefølge (fyll ut i arkene)

1

[Demografi](#)
(klikk her)

Ved begge justeringstidspunkt skal anslaget for totalt kapasitetsbehov for barnehage, skole og plasser med heldøgnsomsorg oppdateres.

2

[Beregningen](#)
(klikk her)

Det som gir effekt i en modell som beregner **endring i fremskyndingsbidraget** er:
- **Endret totalbehov for plasser** (med utgangspunkt i oppdaterte befolkningsprognoser på reguleringstidspunktene)
- **Endring i enhetspris pr plass** i forhold til indeks (for plasser som gjenstår å bygge på reguleringstidspunktene)

Vedlegg

[Kart og befolkningsstatistikk](#)
(klikk her)

Kart som viser KDP3 området og angivelse av grunnkretser. Befolkningsstatistikk for området fra 2000 til 2017.

20th
B
An

Demografi

Förklaring

Forutsetninger/nøkkeltall

Faktiske tall, prognoser og anslag behov**Markiert:**

1. Maksimalbehovet for barnehage vil ligge over gjennomsnittsbetraktningen. Det er derfor lagt til et tillegg på 15% for aldersgruppen 1-5 år.
2. For barneetnetet er det forutsatt behov på 13 paralleller knyttet til KDP 3 området
3. For ungdomsetnetet er det forutsatt behov på 12 paralleller knyttet til KDP 3 området
4. For plasser med helsegjennomgang er det lagt til grunn en dekningsgrad på 24,9% (Bærum pr. 1.1.2017) av innbyggere 80+. Gir 300 plasser, hvorav 20 er planlagt som omsorgsboliger.

Forklaring

Befolkningstall for Fornebu (KDP3 området) og oppdatert anslag basert på snitt Bærum, er referanseverdier uten direkte effekt på beregningen.

Forutsetninger/nøkkeltall

Faktiske tall, prognoser og anslag behov

Merkmale:

1. Maksimalbelastning er toppen i bærelastningskurven aldersgruppe i lykketrykbyggerierne, kapastrøm med dimensjonerings til å håndtere denne. Maksimalbelastningen i utbyggingsperioden finnes ved å lese årstallet (tidspunktet peridistrikt) befolkningsprognosen når befolkningen faktisk aldersgruppe er høyest.
2. Behovet for barnelekeplasser settes lik maksimalbelastning. Fordelingen på kommunale og private settes 5:1 som ved avtaleinngåelse.
3. Behovet for elevplasser på barnetrinnet settes lik maksimalbelastning, avrundet opp til nærmeste hele parallel.
4. Behovet for elevplasser på ungdomstrinnet settes lik maksimalbelastning, avrundet opp til nærmeste hele parallel.
5. For plasser med helseinsomorg er det lagt inn grunn en dekningsgrad på 24,9% av innbyggere 80+. 20 omsorgsplasser er trukket fra.

Estimating

Befolkningstall for Fornebu (KDP3 området) og oppdatert anslag basert på snitt Bærum, er referanseverdier uten direkte effekt på beregningen

Forutsetninger/nøkkeltall

Faktiske fall, prognoser og anslag behov**Abstract:**

1. Maksimalbelastning er toppen i belastningskurven aldersgruppe i belysning til utbyggingen, kapabelten med dimensjonert, til å håndtere denne. Maksimalbelastningen i utbyggingen finnes ved å se i den årsfordelte (tidsspredd) belastningsprognosen når belysningen i aktuell aldersgruppe er høyest.
2. Behov for barnelekeplasser settes lik maksimalbelastning. Fordelingen på kommunale og private settes %vis lik som ved avtaleinngåelse.
3. Behov for elevplasser på barnehagen settes lik maksimalbelastning, avrundet opp til nærmeste hele parallell.
4. Behov for elevplasser på ungdomstrinnet settes lik maksimalbelastning, avrundet opp til nærmeste hele parallell.
5. For plasser med helsekjøp er det lagt til grunn en dekningsgrad på 24,9% av innbyggere 80+ 20 omsorgsbarn er trukket fra.



20th

[tilbake til innhold](#)

Beregningen

(fyll ut gule felt ved første justering og grønne felt ved andre justering)

Justeringstidspunkt, indeksregulering og boligvolum

Boligvolum lagt til grunn ved avtaleinngåelse	842 800	m2
(Forutsatt 11 028 boliger - 2 600 boliger i fase 1 * snitt 100 m2 pr bolig)		

Avtalen er inngått med priser pr. dato	31.12.2017
--	------------

Justeringstidspunkt	Angi tidspunkt	Gjenværende boligvolum
Første justering skjer (når bygd boligvolum i fase 2 samlet har nådd 1/3 av angitt boligvolum i m2 i KDP3)	xx.xx.20xx	561 867
Andre justering skjer (når bygd boligvolum i fase 2 samlet har nådd 2/3 av angitt boligvolum i m2 i KDP3)	xx.xx.20xx	280 933
Sum		842 800

Indeksjustering (Byggekostnadsindeks for boligblokk)			
Periode		Tidspunkt	Indeks
Pris i avtale	Første justering	31.12.2017	xx.xx.20xx
Første justering	Andre justering	xx.xx.20xx	xx.xx.20xx

Behov for og etablerte plasser

	Ved avtaleinngåelse			Ved første justering			Ved andre justering		
	Forutsatt totalbehov i KDP 3 (fase 1+2)	Etablert i fase 1	Skal etableres i fase 2, jmf beregningsgrunnlaget	Oppdatert totalbehov (fase 1 + 2) i KDP 3	Etablert i fase 1 og så langt i fase 2	Skal etableres i gjenværende del av fase 2	Oppdatert totalbehov (fase 1 + 2) i KDP 3	Etablert i fase 1 og så langt i fase 2	Skal etableres i gjenværende del av fase 2
Barnehage, kommunale plasser	1040	240	800	0		0	0		0
Barnehage, private plasser	960	120	840	0		0	0		0
Barneskole	2548	588	1960	0		0	0		0
Ungdomsskole	1080	153	927	0		0	0		0
Sykehjem	280	0	280	-20		-20	-20		-20

Merknad:

Etablerte plasser er plasser som er bygningsmessig ferdigstilt og klare til bruk. Eventuelle ledige plasser i den etablerte sosiale infrastruktur skal regnes med.

Enhetskostnader og arealer

Tall for arealbruk og kostnader pr. kvm baseres på erfaringstall for tilsvarende bygg i Osloregionen. Estimatusikkerhet skal være på P50 nivå og oppdatert usikkerhetsanalyse utarbeides. Oppdaterte tall skal utarbeides i samsvar med pkt. 1 A beskrevet under "Prinsipper og fremgangsmåte".

	Med utgangspunkt i. Se også vedlegget til avtalen med enhetspriser.	Ved avtaleinngåelse					Ved første justering					Ved andre justering				
		Areal pr plass	Gj.snittlig KVM pris eskl. MVA (31.12.2018)	Tilskudd	Forventet tillegg P50	Enhetspris	Areal pr plass	Gj.snittlig KVM pris eskl. MVA (pr. xx.xx.20xx)	Tilskudd pr. plass	Forventet tillegg P50	Enhetspris	Areal pr plass	Gj.snittlig KVM pris eskl. MVA (pr. xx.xx.20xx)	Tilskudd pr. plass	Forventet tillegg P50	Enhetspris
Barnehage, kommunale plasser	Arealbehov kommunal bhg.	13,3	35 200	0	5,5 %	493 909					0					0
Barnehage, private plasser	Kap.tilsk. priv. bhg. ¹					416 667										
Barneskole	5 - parallell barneskole (med gymsal)	12,4	34 880	0	5,5 %	456 300					0					0
Ungdomsskole	11 - parallell ungdomsskole (med gymsal)	11,9	34 880	0	5,5 %	437 901					0					0
Sykehjem	Bo- og behandlingssenter	105,0	34 440	2 086 000	5,5 %	1 729 091					0					0

1. Ved avtaleinngåelse legges det til grunn en kostnad på 50 mill. kr. pr. private barnehage med 120 plasser, som er det lån kommunalt kapitaltilskudd betjener. (50 mill. kr.: 120 plasser = 416 667 kr).

W
Per 26/11

Første justering, beregnet endring

	Ny kostnad			Kostnad som ligger i opprinnelig beregningsgrunnlag			Endring i samlet kostnad (C-F)
	A	B	C	D	E	F	
	Antall plasser som skal etableres i gjenværende del av fase 2	Enhetspris ved første justering	Kostnad for etablering av plasser som gjenstår å bygge (A*B)	Enhetspris ved avtaleinng. indeksregulert til tidspunktet for første justering	Antall plasser ved avtaleinng. fratrasket bygget i fase 1 og så langt i fase 2	Tidl kostnad (D*E)	
Barnehage, kommunale plasser	0	0	0	493 909	1 040	513 665 152	-513 665 152
Barnehage, private plasser	0	0	0	416 667	960	400 000 000	-400 000 000
Barneskole	0	0	0	456 300	2 548	1 162 652 808	-1 162 652 808
Ungdomsskole	0	0	0	437 901	1 080	472 933 037	-472 933 037
Sykehjem	-20	0	0	1 729 091	280	484 145 480	-484 145 480
Sum							-3 033 396 476
50% andel utbyggere							-1 516 698 238
Gjenværende boligvolum							561 867
Endr. fremskyndingsbidrag pr m2							-2 699

Merknad:

I kolonne C beregnes kostnad for etablering av plasser som gjenstår å bygge. Dette er basert på: (oppdatert behov for plasser-allerede bygget)
* ny innhentet enhetspris.

Til fradrag i kolonne F kommer kostnader for det antall plasser som gjenstår å bygge som allerede ligger i framskyndingsbidraget, basert på tidligere enhetspris inkl. indeksregulering.

Summen av dette er endret kostnad, hvorav utbyggers andel på 50% skal fordeles på gjenværende boligvolum.

Andre regulering, beregnet endring

	Ny kostnad			Kostnad som ligger i opprinnelig beregningsgrunnlag + første justering			Endring i samlet kostnad (C-F)
	A	B	C	D	E	F	
	Antall plasser som skal etableres i gjenværende del av fase 2	Enhetspris ved andre justering	Kostnad for etablering av plasser som gjenstår å bygge (A*B)	Enhetspris ved første justering, indeksregulert til tidspunktet for andre justering	Antall plasser ved første justering, fratrasket bygget i fase 1 og så langt i fase 2	Tidl kostnad (D*E)	
Barnehage, kommunale plasser	0	0	0	0	0	0	0
Barnehage, private plasser	0	0	0	0	0	0	0
Barneskole	0	0	0	0	0	0	0
Ungdomsskole	0	0	0	0	0	0	0
Sykehjem	-20	0	0	0	-20	0	0
Sum							0
50% andel utbyggere							0
Gjenværende boligvolum							280 933
Endr. fremskyndingsbidrag pr m2							0

Merknad:

I kolonne C beregnes kostnad for etablering av plasser som gjenstår å bygge. Dette er basert på: (oppdatert behov for plasser-allerede bygget)
* ny innhentet enhetspris.

Til fradrag i kolonne F kommer kostnader for det antall plasser som gjenstår å bygge som allerede ligger i framskyndingsbidraget inkl. første justering, basert på tidligere enhetspris inkl. indeksregulering.

Summen av dette er endret kostnad, hvorav utbyggers andel på 50% skal fordeles på gjenværende boligvolum.

2. etg.
3. etg.