

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 befolknings sammensetning enn forutsatt ved avtale tidspunktet. 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



Basispris

Kalkyle og usikkerhetsvurdering (på nivå P50) som ligger til grunn for fremskyndingsbidraget ved avtaleinngåelse utgjør en basispris pr. m² som gjelder for hele boligvolumet lagt til grunn i KDP3.



Endring 1

Første justering skjer når bygd boligvolum i fase 2 har nådd 1/3 av angitt boligvolum i m² i KDP3. Endringen gjelder for ikke bygd boligvolum ved justeringstidspunktet (årskriftet etter at beregningen er foretatt).



Endring 2

Andre justering skjer når bygd boligvolum i fase 2 har nådd 2/3 av angitt boligvolum i m² i KDP3. Endringen gjelder for ikke bygd boligvolum ved justeringstidspunktet (årskriftet etter at beregningen er foretatt).

Det fremtidige fremskyndingsbidraget vil være sammensatt slik:
Basispris ved avtaleinngåelse
 +Årlig indeksjustering
 +/- Endring 1
 +Årlig indeksjustering
 +/- Endring 2
 +Årlig indeksjustering

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.

[Tilbake til innhold](#)

Demografi

Ved avtaleinngåelse					
Forklaring					
Ved avtaleinngåelse er det tatt utgangspunkt i at Fornebu vil få samme husstandsstørrelse og aldersammensetning som Bærum for øvrig. Etter formelen: antall enheter i prosjektet * gjennomsnitt husstandsstørrelse i Bærum * aldersfordeling i Bærum. Prognoser er også utarbeidet i prognoseverktøyet KOMPAS. Denne er her brukt til å vurdere behovet for barnehageplasser og elevplasser.					
Forutsetninger/nøkkeltall					
Totalareal boliger fase 2, BRA m2		842 800			
Snittstørrelse pr. bolig fase 2 totalt, BRA m2		100			
Antall boliger fase 2		8 428			
Antall boliger bygget i fase 1		2 600			
Antall boliger planlagt i fase 1+2		11 028			
Husstandsstørrelse, i snitt Bærum		2,3			
Faktiske tall, prognoser og anslag behov					
	Snitt Bærum			Kapasitetsbehov lagt til grunn ved avtaleinngåelse	
Aldersgrupper	Bærum 01.01.2018	% vis andel	Anslag ut i fra snitt Bærum	Antall	Type
0 år	1 388	1,1 %	281		
1-5 år	8 139	6,8 %	1 728	2000	Barnehage, herav: ¹
				1040	Kommunale
				960	Private
6-12 år	12 020	9,7 %	2 456	2548	Barnetrinnet ²
13-15 år	5 013	4,0 %	1 006	1080	Ungdomstrinnet ³
16-19 år	6 395	5,2 %	1 307		
20-29 år	13 138	10,6 %	2 688		
30-49 år	34 972	28,3 %	7 183		
50-66 år	26 468	20,6 %	5 224		
67-79 år	12 088	9,0 %	2 260		
80-84 år	2 534	2,2 %	552		
85-89 år	1 965	1,6 %	405		
90-94	1 013	0,9 %	216	280	Sykehjem ⁴
95+	321	0,2 %	42		
Sum	125 454	100,0 %	25 366		
Merknad:					
1. Maksimalbehovet for barnehage vil ligge over gjennomsnittsbetraktningen. Det er derfor lagt til et tillegg på 15% for aldersgrupper 1-5 år.					
2. For barnetrinnet er det forutsatt behov på 13 paralleller knyttet til KDP 3 området					
3. For ungdomstrinnet er det forutsatt behov på 12 paralleller knyttet til KDP 3 området					
4. For plasser med heldagsomsorg 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.					

Ved første justering (fyll ut gule felt)											
Forklaring											
Ved første og andre justering vil det i form av historiske data være et langt bedre grunnlag for en lokal KDP3 prognose basert på bruk av anerkjente metoder og prognoseverktøy (f.eks. ved bruk av KOMPAS) enn ved avtaleinngåelse. Oppdatert kapasitetsanslag skal utarbeides i samsvar med pkt 1 B beskrevet under "Prinsipper og fremgangsmåte".											
Befolkningstall for Fornebu (KDP3 området) og oppdatert anslag basert på snitt Bærum, er referanseverdier uten direkte effekt på beregningen.											
Forutsetninger/nøkkeltall											
Totalareal boliger fase 2, BRA m3	842 800										
Snittstørrelse pr. bolig fase 2 totalt, BRA m3	100	Antall boliger bygget så langt i fase 1+2						0			
Antall boliger fase 2	8 428										
Antall boliger bygget i fase 1	2 600										
Antall boliger planlagt i fase 1+2	11 028	Husstandsstørrelse, i snitt Bærum på justeringstidspunktet						0,0			
		Husstandsstørrelse, Fornebu KDP 3 området på justeringstidspunktet						0,0			
Faktiske tall, prognoser og anslag behov											
	Referanseverdier			Grunnlag for første regulering							
Aldersgrupper	Fornebu Bosatt i KDP3 området på regulerings-tidspunktet	Anslag ut i fra snitt Bærum			Oppdatert befolkningsprognose				Kapasitetsbehov		
		Bærum xx.xx.20xx	% vis andel	Anslag ut i fra snitt Bærum	Befolknings-mengde ferdig utbygd	Maksimal-belastning ¹	Antall	Type	Antall	Type	
0 år	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0						
1-5 år	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0	0			0	Barnehage, herav: ²	
									0	Kommunale	
									0	Private	
6-12 år	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0	0			0	Barnetrinnet ³	
13-15 år	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0	0			0	Ungdomstrinnet ⁴	
16-19 år	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0						
20-29 år	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0						
30-49 år	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0						
50-66 år	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0						
67-79 år	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0						
80-84 år	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0						
85-89 år	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0						
90-95	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0				-20	Sykehjem ⁵	
95+	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0						
Sum	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0						
Merknad:											
1. Maksimalbelastning er toppen i barnetallet i aktuell aldersgruppe i tilknytning til utbyggingsperioden, kapasiteten må dimensjoneres til å håndtere denne. Maksimalbelastningen i utbyggingsperioden finnes ved å se i den årsfordelte (tidsmessige periodiserte) befolkningsprognosen når befolkningen i aktuell aldersgruppe er høyest.											
2. Behovet for barnehageplasser settes lik maksimalbelastning. Fordelingen på kommunale og private settes %-vis lik som ved avtaleinngåelse.											
3. Behovet for elevplasser på barnetrinnet settes lik maksimalbelastning, avrundet opp til nærmeste hele parallell.											
4. Behovet for elevplasser på ungdomstrinnet settes lik maksimalbelastning, avrundet opp til nærmeste hele parallell.											
5. For plasser med heldagsomsorg er det lagt til grunn en dekningsgrad på 24,9% av innbyggere 80+. 20 omsorgsboliger er trukket fra.											

Ved andre justering (fyll ut grønne felt)											
Forklaring											
Ved første og andre justering vil det i form av historiske data være et langt bedre grunnlag for en lokal KDP3 prognose basert på bruk av anerkjente metoder og prognoseverktøy (f.eks. ved bruk av KOMPAS) enn ved avtaleinngåelse. Oppdatert kapasitetsanslag skal utarbeides i samsvar med pkt 1 B beskrevet under "Prinsipper og fremgangsmåte".											
Befolkningstall for Fornebu (KDP3 området) og oppdatert anslag basert på snitt Bærum, er referanseverdier uten direkte effekt på beregningen.											
Forutsetninger/nøkkeltall											
Totalareal boliger fase 2, BRA m3	842 800										
Snittstørrelse pr. bolig fase 2 totalt, BRA m3	100	Antall boliger bygget så langt i fase 1+2						0			
Antall boliger fase 2	8 428										
Antall boliger bygget i fase 1	2 600										
Antall boliger planlagt i fase 1+2	11 028	Husstandsstørrelse, i snitt Bærum på justeringstidspunktet						0,0			
		Husstandsstørrelse, Fornebu KDP 3 området på justeringstidspunktet						0,0			
Faktiske tall, prognoser og anslag behov											
	Referanseverdier			Grunnlag for andre regulering							
Aldersgrupper	Fornebu Bosatt i KDP3 området på regulerings-tidspunktet	Anslag ut i fra snitt Bærum			Oppdatert befolkningsprognose				Kapasitetsbehov		
		Bærum xx.xx.20xx	% vis andel	Anslag ut i fra snitt Bærum	Befolknings-mengde ferdig utbygd	Maksimal-belastning ¹	Antall	Type	Antall	Type	
0 år	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0						
1-5 år	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0	0			0	Barnehage, herav: ²	
									0	Kommunale	
									0	Private	
6-12 år	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0	0			0	Barnetrinnet ³	
13-15 år	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0	0			0	Ungdomstrinnet ⁴	
16-19 år	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0						
20-29 år	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0						
30-49 år	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0						
50-66 år	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0						
67-79 år	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0						
80-84 år	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0						
85-89 år	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0						
90-95	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0						
95+	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0						
Sum	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0				0		
Merknad:											
1. Maksimalbelastning er toppen i barnetallet i aktuell aldersgruppe i tilknytning til utbyggingsperioden, kapasiteten må dimensjoneres til å håndtere denne. Maksimalbelastningen i utbyggingsperioden finnes ved å se i den årsfordelte (tidsmessige periodiserte) befolkningsprognosen når befolkningen i aktuell aldersgruppe er høyest.											
2. Behovet for barnehageplasser settes lik maksimalbelastning. Fordelingen på kommunale og private settes %-vis lik som ved avtaleinngåelse.											
3. Behovet for elevplasser på barnetrinnet settes lik maksimalbelastning, avrundet opp til nærmeste hele parallell.											
4. Behovet for elevplasser på ungdomstrinnet settes lik maksimalbelastning, avrundet opp til nærmeste hele parallell.											
5. For plasser med heldagsomsorg er det lagt til grunn en dekningsgrad på 24,9% av innbyggere 80+. 20 omsorgsboliger er trukket fra.											

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 m ²
(Forutsatt 11 028 boliger - 2 600 boliger i fase 1 * snitt 100 m ² 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 m ² 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 m ² i KDP3)	xx.xx.20xx	280 933
Sum		842 800

Indeksjustering (Byggekostnadsindeks for boligblokk)				
Periode		Tidspunkter		Indeks
Pris i avtale	Første justering	31.12.2017	xx.xx.20xx	0,0 %
Første justering	Andre justering	xx.xx.20xx	xx.xx.20xx	0,0 %

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 ekskl. MVA (31.12.2018)	Tilskudd	Forventet tillegg P50	Enhetspris	Areal pr plass	Gj.snittlig KVM pris ekskl. MVA (pr. xx.xx.20xx)	Tilskudd pr. plass	Forventet tillegg P50	Enhetspris	Areal pr plass	Gj.snittlig KVM pris ekskl. 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).

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. fratrukket 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 fremskyndingsbidraget, 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, fratrukket 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 fremskyndingsbidraget 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.