

Tiltak	Kostnad	Snittareal pr boenhet [BRA]
Avløp Ski grense til Haugenjordet (A1-G)	kr 3 718 540	90
Prosjektering, adm og risikopåslag 20%	kr 743 708	
SUM til fordeling Solberg Øst	kr 4 462 248	
Avløp Haugenjordet - Nygård (G-K)	kr 4 232 830	
Prosjektering, adm og risikopåslag 20%	kr 846 566	
Sum avløp til fordeling Haugenjordet - Nygård	kr 5 079 396	
Avløp Nygård-Holstad	kr 5 250 000	
Prosjektering, adm og risikopåslag 20%	kr 1 050 000	
Sum avløp til fordeling Nygård - Holstad	kr 6 300 000	
Forsterkning vannledningsnett Solberg	kr 5 650 000	
Prosjektering, adm og risikopåslag 20%	kr 1 130 000	
Sum vann til felles fordeling	kr 6 780 000	
SUM VA infrastrukturtiltak	kr 22 621 644	
Indeksregulering fra 2018.12 - 2023.11	kr 41,98 %	
	kr 32 118 210,15	

08662: Byggekostnadsindeks for veganlegg (1. kv. 2004=100), etter veganlegg, statistikkvariabel og kvartal,
04534: Byggekostnadsindeks for røyreggjearbeid i kontor- og forretningsbygg (2000=100), etter arbeidstype, måned og statistikkvariabel

Tiltak	Solberg Øst Tomteutvikling AS 318	Solberg Øst - Selvaag Bolig Solberg	Solbergveien 1 - Follohus Eiendom	Grenseveien / Myrfare	Nygårdveien 33 og 24
Avløp Ski grense til Haugenjordet (A1-G)	kr 3 289 300	kr 1 173 000			
Avløp Haugenjordet - Nygård	kr 2 424 500	kr 864 600	kr 270 200	kr 1 322 100	kr 198 200
Avløp Nygård - Holstad	kr 3 007 100	kr 1 072 400	kr 335 200	kr 1 639 800	kr 245 800
Forsterkning av vannledningsnett Solberg	kr 3 236 200	kr 1 154 100	kr 360 700	kr 1 764 800	kr 264 500
SUM bidrag VA infrastrukturtiltak	kr 11 957 100	kr 4 264 100	kr 966 100	kr 4 726 700	kr 708 500
Inkl Indeksregulering fra 12.2018 - 11.2023	kr 16 976 691	kr 6 054 169	kr 1 371 669	kr 6 710 969	kr 1 005 928
SUM pr boenhet eks indeksregulering	kr 17 800	kr 17 800	kr 12 900	kr 12 900	kr 12 900
SUM pr BRA, gitt definert snittareal, eks indeksregulering	198	198	143	143	143

Figur 1 – Kostnadsfordeling for området Solberg Øst

Reguleringsbestemmelser plan nr. R-301 Ref. punkt 4.1.2. grad av utnyttelse				
Ny bebyggelse, Maks tillatt BRA				
B	Areaal	m ²		
B1	2 000	m ²		386 243
B2	2 900	m ²		560 052
B3 Delomr. A og B	9 300	m ²		1 796 029
B4	5 800	m ²		1 120 104
B5 Delomr. C og D	10 200	m ²		1 969 838
B6	4 550	m ²		878 702
Sum	34 750	m²		6 710 969

Betalingsrater Fremdriftsplan	Delfelt etter detaljregulering R-301	BRA m ²	Est betalingsplan	Kontantbidrag i kr, indeksregulert til nov.2023
BT1, BT2 og BT3	B1, B3 og B4	17 100	2024	3 302 376
BT4-7	B5 og B6	14 750	2028	2 848 541
SUM		31 850		6 150 917

Figur 2 – Kostnadsfordeling for R-301 med utnyttelsesgrad og betalingsrater for delfelt

04534: Byggekostnadsindeks for røyreggjearbeid i kontor- og forretningsbygg (2000=100), etter arbeidstype, måned og statistikkvariabel

Beskrivelse	Måned/kvartal	Byggekostnadsindeks	Pristigning 2018.12 - 2023.11	Gjennomsnitt på fag, materialer, arbeid	Gjennomsnitt 75% VA og 25% veianlegg	Kommentar
Røyreggjearbeid i kontor- og forretningsbygg	2018M12	214,7				
	2023M11	311,3	45,0 %			
Sanitærinstallasjoner i kontor- og forretningsbygg	2018M12	213,6				
	2023M11	308,5	44,4 %	44,71 %	33,53 % VA utgjør 75% av total mengde	

08662: Byggekostnadsindeks for veganlegg (1. kv. 2004=100), etter veganlegg, statistikkvariabel og kvartal

Beskrivelse	Måned/kvartal	Byggekostnadsindeks	Pristigning 2018K4 - 2023K3	Gjennomsnitt på fag, materialer, arbeid	Gjennomsnitt 75% VA og 25% veianlegg	Kommentar
Veg i dagen	2018K4	173,4				
	2023K3	221,4	27,7 %			
Veg i dagen, materialer	2018K4	200,6				
	2023K3	280,6	39,9 %	33,78 %	8,45 % Veganlegg utgjør 25% av total mengde	
				Pristigning 2018K4 - 2023K3	41,98 % Vekting: 75% VA, 25% vei	

16.01.2024
JFAa & Hbo

Figur 3 – Indeksregulering – 19. september 2023

Kontantbidrag for detaljreguleringsplan R-301

Figur 1 viser først alle tiltakene som er tiltenkt og prosjektert for på Solberg Øst-området. Videre vises de totale bidragene hver detaljregulering er omfattet av på Solberg Øst-området. For Grenseveien/Myrfalet utgjør kontantbidraget 6 710 969 NOK.

Figur 2 viser grad av utnyttelse og kostnad for hvert delfelt. Felt B2 i detaljregulering R-301 er ikke omfattet av utbyggingsavtalen da dette eies av andre enn Selvaag Bolig Grenseveien AS (UB). Delfelt B2 har en tillatt maks BRA på 2900m². Dette utgjør 560 052 NOK i kontantbidrag. Dette beløpet holdes utenfor utbyggingsavtalen med Selvaag Bolig Grenseveien AS (UB).

UB står for et kontantbidrag pålydende 6 150 917 NOK (indeksregulert til november 2023). Kontantbidraget skal innbetales i to rater. Første innbetaling forfaller vedtatt avtale i Kommunestyremøte, og senest 1. mai 2024. Første innbetaling omfatter delfelt B1, B3 og B4. Andre innbetaling forfaller før første igangsettingstillatelse gis i 2028, og omfatter delfelt B5 og B6.

Indeksen til delfelt B1, B3 og B4 skal indeksreguleres til innbetaling foretas, estimert januar 2024. Indeksen til delfelt B5 og B6 skal indeksreguleres til innbetaling foretas, estimert januar 2028.

Figur 3 omfatter indeksreguleringene som er blitt brukt for området. Kontantbidraget omfatter tiltakene: «Avløp Haugenjordet – Nygård», «Avløp Nygård – Holstad» og «Forsterkning av vannledningsnett Solberg», se figur 1.

Det brukt to forskjellige indekser for å beregne prisøkningen. Kostnadsfordelingen mellom indeksene er 75 % VA og 25 % vei. Indeksreguleringene som har blitt anvendt er 04534: Byggekostnadsindeks for røyrleggjararbeid i kontor (75 %) og forretningsbygg og 08662: Byggekostnadsindeks for veganlegg (25 %).

Hvorfor er disse indeksreguleringene brukt?:

Kostnadene til bygging av utvendig VA-anlegg har i all hovedsak ikke fulgt vei-indeks på grunn av markedssituasjon og materialkostnad for plast og stål. Grøfter for utvendig VA-anlegg legges hovedsakelig i veigrunn. Veiandelen, arbeid og materialer, for denne typen anlegg utgjør omtrent 25 %. Veiarbeidet for tiltakene på Solberg Øst består av styrt boring og utblokking. Veiarbeidet vil dermed ikke bestå av normal veioppbygging etter gravearbeid.

Materialdelen til tiltakene følger vei-indeksen for materialer, mens arbeidet utføres av VA-entreprenøren. Entreprenørene som kommunen benytter seg av til bygging av VA-anlegg, er det stor etterspørsel etter. Kommunene i Oslo/Akershus opplever stor prisstigning innen bygging av VA-anlegg, langt utover indeks 04534. Ås kommune har ikke funnet en bedre indeks som ivaretar reell prisjustering for vårt område. Ås kommune har derfor benyttet 04534 for prisjustering.

Tiltaket «Avløp Nygård – Holstad» omfatter oppgradering av pumpestasjoner. Tiltaket gjelder arbeid og materiale innomhus. Dette faller kun inn under indeks 04534. Dette tiltaket står for cirka 35 % av det totale kontantbidraget som følger av detaljreguleringsplan R-301.

Tiltaket «Haugenjordet – Nygård» og tiltaket «Forsterkning av vannledningsnettet Solberg» har en veiandel på ca. 25 %.

Totalt sett for deres anleggsbidrag vil vei-andelen utgjøre ca. 15 %, men Ås kommune har lagt seg på en fordeling 75/25 fordi det ene tiltaket kun består av VA innomhus. Snittet vil dermed ende på 15 %.