

ALTERNATIV 3 I TAKST:

Garnes VG skole, Garnesstølen

Inntekter:	BRA	Ant boliger	Totalt areal	Salgspris	Leieinntekt	Totalesalgsinntekter	Kostnader	Inntekter	Diskonterte beløp	Pr bolig
Rekkehush 120 m ² BRA + garasje og utebod	120	30	3 600	kr 41 000		kr 1 476 000 000				
Totalt BRA	0	30,0			-	kr 1 476 000 000		kr 1 476 000 000		kr 4 920 000
Kostnader:	BTA	Antall	Kostnad	sum kostnader						
Ombyggningskostnader til bolig	3600		kr 23 800	kr 85 680 000						
Garasje og bod	750		kr 10 000	kr 7 500 000						
Rivekostnader	3300		kr 1 500	kr 4 950 000						
Regulering				kr 1 500 000						
Parkering/sykler regnet med 1,4 plasser ca 10% ei-bilplasser	975		kr 300	kr 292 500						
ekstra kostnad for el-bil	75		kr 300	kr 22 500						
Oppgradering uteareal	3		kr 25 000	kr 75 000						
Lekeplass/felles uteareal	9000		kr 500	kr 4 500 000						
Renovasjonsteknisk avfallsplan (RS)	500		kr 300	kr 150 000						
Salgskostnader	20		kr 60 000	kr 2 500 000						
Uforutsette/usikre evt andre kostn ca 10%				kr 1 200 000						
Aniattede kapitalkostn 3,5% i 3 år				kr 10 837 000						
Anleggskostnader				kr 5 006 694						
Netto inntekter ved salg av rekkehus etter 10 år							kr 124 213 694	kr (124 213 694)		
								kr 23 386 306	kr 14 357 087	

Netto leie i 7 år diskontert med 5% rente

Diskonterte salgsinntekter etter 10 år, etter 5% diskonteringsrente:

	Netto leieinntekt	Diskontert
År 0	kr 2 293 000	kr 2 293 000
År 1	kr 2 293 000	kr 2 183 807
År 2	kr 2 293 000	kr 2 079 820
År 3	kr 2 293 000	kr 1 980 785
År 4	kr 2 293 000	kr 1 886 451
År 5	kr 2 293 000	kr 1 796 634
År 6	kr 2 293 000	kr 1 711 082
Nåverdi		kr 13 931 580
Samlet verdi salg av rekkehus og utleie (diskontert)		kr 28 288 667

Rabatt 15% (85%), 20% (80%) osv:

Alternativ 3 leie i 7 år, deretter bygging og salg av rekkehus:	100 %	85 %	80 %	75 %	70 %
Pris pr m ² ca tomteareal inkl grøntområde	kr 28 288 667	kr 24 045 367	kr 22 630 934	kr 21 216 500	kr 19 802 067
	kr 2 549	kr 2 166	kr 2 039	kr 1 911	kr 1 784

Areal og priser:

Salgspriser er vurdert ut fra priser på tilsvarende nye boliger i området.

Kostnader:

Det er regnet med en egenkapitalandel på 20% av totale kostnader, og en utbyggingstid på ca 3 år.

Kostnader er hentet fra Holte Prosjekt Kalkulasjonsnøkkel. Byggekostnader tar hensyn til at vann, kloakk mm er ført frem til byggegrensen. Tilknytningskostnader er ikke tatt hensyn til.

Forutsetninger:

Tilknytningskostnader er ikke tatt hensyn til. Disse belastes normalt byggekostnader/bolig. Det er tatt hensyn til utomhusanlegg.

Tomteverdi:

Overskudd i prosjektet gir verdier som fremkommer av oppstillingen over og er beregnet objektivt med et nøkternt utgangspunkt.

Ved salg av arealet slik det ligger i dag overtar kjøper bl.a. risiko, og betaler derfor ikke full pris. Erfaringsmessig ligger salgsverdien fra ca 15-30 % av verdien i prosjektet

Bergen, 23.04.2018

Geir O Stenhjem

Bygningsingeniør / Bedriftsøkonom