

Sandven - Norheimsund Videregående skole

BRA oppgitt på tegninger		Målt	Beregnet	Salg: stk	Inntekter	Inntekter		
Inntekter:	Antall	BRA	BTA	leie kvm- pris	salg	leie	Kostnader	Totale inntekter/ utgifter
Driftsbygning		345	364	kr 1 000		kr 364 000		
Hovedbygg: U.etg		154	175	kr 1 250		kr 218 750		
Hovedbygg: 1.etg inkl fellesgang	1	158	169	kr 23 000	kr 3 634 000			
Hovedbygg: 2.etg inkl fellesgang	1	107	109	kr 23 000	kr 2 461 000			
Nytt bygg 2.etg 3 leiligheter	4	300	300	kr 35 000	kr 10 500 000			
Nytt bygg 1.etg kontor		-	490	kr 1 400		kr 686 000		
Nytt bygg u.etg kontor		-	490	kr 1 400		kr 686 000		
Eneboligtomter: 3 stk	3	-	-	kr 800 000	kr 2 400 000			
Rekkehustomter 6 stk	6	-	-	kr 550 000	kr 3 300 000			
Sum		1 064	2 097		kr 22 295 000	kr 1 954 750		
Kostnader:								
Byggekost nytt bygg leiligheter		300		kr 21 500			kr 6 450 000	
Byggekost nytt bygg kontor		980		kr 19 500			kr 19 110 000	
Kostnader infrastruktur	9	-		kr 350 000			kr 3 150 000	
Gjenstående arbeider hovedhus		RS		kr 350 000			kr 350 000	
Seksjonering		RS		kr 50 000			kr 50 000	
Utomhusareal lekeplasser, parkering	ca	600		kr 500			kr 300 000	
Uforutsette kostnader ca 10%							kr 2 941 000	
Antatte kapitalkostn 4,0% i 3 år							kr 1 552 848	
Mva refusjon næring		1 280			Byggkost eks mva		kr 33 903 848	kr (33 903 848)
Leie							kr (21 021 000)	kr 4 204 200
Ledighet på leie 10%						kr 1 954 750		
Vedlikeh, adm, forsikring på næring	14 %					kr (195 475)		
Netto leie						kr (273 665)		
Kapitalisert leie 8,0%						kr 1 485 610		
Sum salgsinntekt					kr 22 295 000			kr 18 570 125
Salgskostnader 15 enheter	15		kr 50 000		kr (750 000)			kr 21 545 000
Beregnet overskudd								kr 10 415 477
Tomtens verdi								kr 10 415 477
						Pris pr m² bygg BTA:		
						Pris pr m² tomt (15.000 m²):	kr	694
Ved salgspris på:				kr 9 800 000	dvs 80% av tomteverdi, blir pris pr m² tomt		kr	653
Tillegg for rinving:				kr 700 000				
Reguleringsendring				kr 200 000				
Total tomtekostnad				kr 10 700 000		Gir totalt en tomtekostnad pr m² på:	kr	713

Alle leieinntekter er eks mva. Kostnader er inkl mva.
Kostnader for rekkefølgekrav ut over planområdet er ikke tatt hensyn til her.
Nye leiligheter (4 stk) er regnet å ha en størrelse på ca 75 m² BRA.

Bergen, 27.01.2015
Geir O Stenhjem