

RAPPORT nr: 523

OS BÅT v/ Thomas Anmarkrud
Nedre Askvik 54 , 5217 Hagavik
Tlf : +47 56308130
Mob: +47 97110261
thomas@osboat.no
www.osboat.no
Org.nr. 947 960 970mva

TYPE : TILSTAND/VERDI

DATO: 29.08.13

OPPDRAKSGIVER: Per Andrè Wiberg og Ove Hagen

BÅTTYPE: "Hus Melbu" **BYGGEÅR:** 2008

CIN: NO-TREMEL01J808

EIER: Per Andrè Wiberg og Ove Hagen
Sandbrekkvegen 1, 5231 Paradis

BESIKTIGET- STED/DATO: Dokkeskjærskaien, Bergen, 20 – 28.8.2013.

PÅ LAND/VANN: På land

VEDLAGT: Vedlegg 523, bilder. Vedlegg 1, planskisse og original masseberegning / materialkostnad. Vedlegg 2, Original brukerhåndbok på tysk med skisser og dimensjoner.

SKROG:

Dimensjoner: L: 15m B: 15m Dypg: Min: 0,10m Maks: 0,6m
Bæreevne skrog: Ca. 300 tonn. Vekt skrog og overbygg uten innredning: Ca. 20 tonn.
Maks. underseilingshøyde: Ca. 8,6m, avhengig av innredning og last.

Byggemateriale: Glassfiberarmert epoksy sandwichlaminat. Laminatet består av en kjerne av 40mm polypropylen honeycomb (cellestruktur). På hver side er det et laminat av fleraksial glassfiber og epoksy resin. I gjennomsnitt er laminatet ca. 3mm tykt. På utsatte steder og i skjøter er det tykkere.

Bygget av: Trema Company Group AS, Stokmarknes. Byggeår: 2008

Type: Kvadratisk flåte / husbåt.

Maks. fart: Ikke motorisert

Merknader: Materialene i skroget er meget vannbestandige og har stor flyteevne. Skroget består av 3 separate seksjoner/kasser som er laminert sammen til en stor "kasse". Konstruksjonen tåler skader og punkteringer med vanninntrengning uten at det påvirker flyteevnen og stabiliteten i stor grad. Testet!

OVERBYGG:

Dimensjoner: To etasjer (233 Kvm) + teknisk kjeller/bod (225 Kvm) med 1,2m høyde. Takhøyde 1.etg: 245cm. Total høyde på hus fra dekk: 658,5cm.

Byggemateriale: Glassfiberarmert epoksy sandwichlaminat. Laminatet består av en kjerne av 100mm ekstrudert polystyren. På hver side er det et laminatet av fleraksial glassfiber og epoksy resin. I gjennomsnitt er laminat på hver side ca. 2mm tykt. På utsatte steder og i skjøter er det tykkere.

Både yttervegger, tak og innervegger er limt og laminert sammen til en homogen enhet. Dette gir en meget lett, stiv og sterk konstruksjon som tåler store belastninger.

Vinduer og dører: Isolerglass med rammer av termoplast.

Merknader: Meget solide vinduer som er limt inn i konstruksjonen. Kostnaden ved innkjøp var oppgitt til NOK. 700 000,-

MOTOR:

Det er ikke montert fremdriftsmotor eller strømaggregat.

ROROPPLEGG :

Det er ikke montert opplegg for styring.

ELEKTRISK ANLEGG :

Tablv: 230 Volt med automatsikringer, plassert i søyle ved trapp. Inntak fra sentral for landstøm.

Ledningsnett: Legges nytt med trekkerør bak utlekting av vegger og tak.

UTSTYR:

Strømagregat: Nei

Landstrøm: Ja, med sentral for inntak montert i kjeller/teknisk rom.

Fortøyning: Godt dimensjonerte fotøyningsbeslag i stål boltet fast i hvert hjørne og midt på hver side. Ekstra forsterkning av laminat er gjort i disse områdene.

Sentralstøvsuger: Type Foma

Brannslukningsapparat: Foreløpig løst montert.

Lensepumper: Normalt ikke nødvendig, men det vil bli lagt inn et enkelt automatisk nødlenseanlegg.

Merknader: Når det gjelder øvrig utstyr vil dette sterkt avhenge av kjøpers/eiers planer for bruk.

PENTRY:

Kokeopplegg: Det vil bli montert vanlig 230 V komfyr og standard kjøkken etter ønske.

Kjøleskap: Vanlig 230 V.

Propananlegg: Ikke planlagt eller montert.

Vann: Det er lagt opp til kaldt og varmt trykkvann, primært bassert på forsyning fra land.

Merknader: Utstyr ikke ferdig montert. Renovering pågår.

BAD / WC:

Toalett: Standard vannklosett i 1. etasje.

Dusj: Montert på bad felles med toalett.

Septiktank: 3 kammer med overløp støpt inn i skrog. Bassert på tømning med septikbil via fast luke i dekk. Avhengig av krav der huset blir plassert, kan systemet modifiseres og tilpasses.

Skroggjennomføringer / Stengekraner: Det er ikke montert gjennomføringer i skroget under vannlinjen.

TANKER:

Vann: Nei

Drivstoff: Nei

Merknader: Ved behov kan det enkelt lamineres inn tanker i skroget.

INNREDNING:

Type: Det er ikke montert innredning i båten bortsett fra på bad.

Merknader: Innredningen baserer seg på standard innredning for hus med plating av vegger og tak.

Type innredning velges utfra eiers/kjøpers planer for bruk.

GJENNOMSNTLIG MARKEDSPRIS FOR DENNE BÅTTYPEN/ Huset:

Som eksempel i sammenlignbar klasse kan nevnes en Dansk arkitekttegnet flytende bolig på 120 Kvm, er til salgs for 3,6 mil Nkr. Byggekostnadene var 3,65 mill Dkr bygget med skrog av stål og vanlige materialer for husbygging i overbygget.

Det finnes noen større ombygde ferger og fraktestartøy/fiskebåter, men her er en direkte sammenligning vanskelig. Alder og kvalitet varierer veldig mye.

SPESIELLE KOMENTARER TIL DENNE BÅTEN/HUSET:

Dette er en helt spesiell type båt/hus som det er vanskelig å finne sammenligninger med. Det finnes både flytende hus og husbåter på markedet, men ingen som er tilnærmet denne størrelsen og samtidig bygget opp med styrkeberegning, stabilitet og materialbruk som i utgangspunktet kvalifiserer til CE merking i kategori D. Konstruksjonen er ikke ferdig utrustet og således enda ikke kvalifisert.

Det mest spesielle er materialbruken. Som det står under spesifikasjonene, er den bygget med epoksy sandwich. Skroget har 40mm polypropylen cellestruktur, som gir stor styrke og stivhet i forhold til vekt. Den gjennomsnittlige vekten er på 6-10 kg/m². Det er vanntett og får ikke hydrolyse/plastpest.

Det samme gjelder stivhet og styrke i overbygget, men her er kjernematerialet byttet ut med 10cm ekstrudert polystyren (XPS) for bedre isolasjon mot varme/kulde. K~0,04.

Materialet er skadedyr resistent og er brannsikket opp til F30-F60.

ANTATT MARKEDSPRIS FOR DENNE BÅTEN/HUSET:

Kostpris:

Kostprisen for materialene med spesialpriser fra Tyskland i 2008 var ved bygging totalt 138 556, 08€ pluss mva. Dette tilsvarer NOK 1 400 000,- med dagens kurs.

Tilsvarende materialer vil i dag koste anslagsvis: NOK 2 000 000,-.

Vinduer og dører kostet den gang i innkjøp ca NOK 700 000,- .

Arbeidstid er ikke lagt inn, men jeg vil anslå timeforbruket til minimum 3000 timer. Hvis vi setter timeprisen til NOK 625,- (lav timepris), vil dette bli NOK 1 875 000,-.

Slik båten/huset fremstår nå, er vi er da oppe i en **kostpris på minimum NOK 4 575 000,-** ved bygging i dag.

Man har da et bygg/en struktur, av høy kvalitet og med lang levetid.

Det er imidlertid ikke realistisk å forvente å få igjen alt som er lagt inn av materialer, prosessarbeid og frakt hvis man skulle selge prosjektet slik det står i dag.

Et nøkternt overslag gir en markedspris på ca **NOK 3 500 000,-**

Utvendig kosmetisk finish, innredning og fullt utstyr gjenstår.

Det er meget vanskelig å lage et ferdig oppsett på resterende arbeid, da det er veldig avhengig av eiers/kjøpers planer for bruk.

Et nøkternt overslag tilsier en kostnad på **NOK 1 500 000 - 2 000 000,- på gjenstående arbeid** til ferdig nøkkelklart produkt.

Verdi salg/utleie:

Båten/huset har et potensiale for flere bruksområder. Det kan benyttes som familiebolig, som næringsbygg, servicebygg ved feriesteder osv. Gjerne med kontorer i 2. etasje og servicerom for kajak, dykking, seiling osv. i 1. etasje. Det er bare fantasien som setter begrensninger.

Hvis eier velger å bygge opp innredningen på en enkel måte og for eksempel leie det ut til studenter med felles oppholdsrom og fasiliteter, kan man anslagsvis sette oppe en leie på inntekt med 8 rom a NOK 6 000,- pr. mnd. Totalt leieinntekt pr. mnd: NOK 48 000,-

Ved salg er det vanskelig å sette en nøyaktig pris, da markedet er noe usikkert.

Selv om byggekostnaden for denne boligen i dag ville komme opp i anslagsvis NOK 6 575 000,- (+), er det ikke realistisk å forvente en slik salgssum i dagens marked.

Kaileie og lokale tilpasninger med strøm, vann og kloakk, gjør at prisen må settes til et fornuftig nivå.

Hvis båten/huset er ferdigstilt, og kjøper ser et reelt behov, vil jeg anslå markedsverdien til: **Ca NOK 5 000 000,-**. Dette tilsvarer en kvadratmeterpris på ca NOK 21 500,-

NB! Alle priser er inkl. mva.

*Dette er min veloverveide, uavhengige vurdering av båten.
Jeg kan ikke garantere for feilvurderinger, utelatelser eller skjulte feil og mangler.*

Med vennlig hilsen

Thomas Anmarkrud