

Vardegårdvej – Varde – etape 1.

Det skal bemærkes, at nedenstående udgifter IKKE er indregnet i kalkulationen:

Egentlige arkæologiske undersøgelser – note 1:

Eventuelle udgifter indregnes ikke i kalkulationen. Det skyldes, at udgifterne kan være af en sådan størrelse, at et udstykningsområde ikke "kan bære" udgiften, og en byggemodning må ikke igangsættes, hvis salg af grundene medfører et underskud.

Derfor er praksis, at udgifterne aldrig indregnes i kalkulationen, da kalkulationerne skal opstilles ens.

(Udgifterne til egentlige arkæologiske undersøgelser kan fra udstykningsområde til udstykningsområde variere fra 0 kr. til over 2 mio. kr.).

Udgifterne finansieres altid af byggemodningspuljen.

Dog medtages udgifter til arkæologiske forundersøgelser i kalkulationen.

Afledte etablerings- og driftsudgifter (3 år) der aldrig pålignes grundejerne (skovbryn og skovbælte):

Det oplyses, at de etableringsudgifter og afledte driftsudgifter de første 3 år udgør henholdsvis 200.000 kr.

og 100.000 kr. i alt for etape 1. Herefter overgår drift og vedligeholdelsesudgifter til grundejerforeningen.

Fællesarealer for grundejerne i udstykningen er anført i kalkulationen.

Specielle forhold:

Ingen.

Overslag over udgifter til byggemodning af 12 parcelhusgrunde – 1. etape – delområderne udgør i alt 33.935 m² heraf udgør 1. etape 13.153 m².

Herudover er det grønt fællesareal på 23.678 m².

UDGIFTER – 2016-priser.

	Udgifter ekskl. moms	Udgifter inkl. moms
Køb af jord inkl. omkostninger.		
Prisen er: 14.500 m ² x 67,61 kr. pr. m ² = 980.345 kr. + 46.113 m ² x 5 kr. pr. m ² = 230.565 kr. = 1.210.910 kr. (momsfri) fordelt forholdsmæssigt (33.935 m ² / 13.153 m ²).	469.341	469.341
Arkæologiske forundersøgelser.		
Se note 1) ovenfor (momsfri).	150.000	150.000
Jordbundsundersøgelser.		
Der er foretaget 1 boring på hver grund: 12 grunde af 4.000 kr. + moms.	48.000	60.000
Vejanlæg.		
Boligvej/adgangsvej inkl. slidlag: 460 lbm. á 3.600 kr. = 1.656.000 kr. (som udføres nu) 270.000 kr. fordeles på resterende etaper - 1. etape 1.386.000 kr.	1.386.000	1.732.500
Vendepladser: 1 stk. á 100.000 kr.	100.000	125.000
Stier: I alt 100.000 kr. 65.000 kr. fordeles på resterende etaper – 1. etape 35.000 kr.	35.000	43.750
Gadelys: 14 stk. á 10.000 kr. - kun 1. etape.	140.000	175.000
Beplantning etape 1: • Vejbeplantning 40.000 kr. + drift/pleje 35.000 kr. <i>Boligvej</i> 8 x <i>Prunus avium 'Plena'</i> h. 475-525, 16 m ² (4pl. /m ²) <i>Stephanandra incisa 'Crispa'</i> <i>Stamvej:</i> 7 x <i>Malus hybrida 'Evereste'</i> h. 325-375, omkr.16-18.	205.000	256.250

Drift og pleje af vejbeplantning indtil overdragelse til grundejerforeningen (3 år): (15.000+10.000+10.000) 35.000 <ul style="list-style-type: none"> • Græsareal 45.000 kr. + drift/pleje 32.000 kr. Etablering af græsareal etape 1: 6000 m ² = 45.000 kr. Drift og pleje af græsareal indtil overdragelse til grundejerforeningen (1 år): 32.000 kr. <ul style="list-style-type: none"> • Beplantning i fællesareal 13.000 kr. + drift/pleje 40.000 kr. Træer: 10.000 kr. Busketter: 3.000 kr. Driftsudgifter for beplantning indtil overdragelse til grundejerforeningen (3 år) (20.000+10.000+10.000) 40.000 kr.		
Projektering og tilsyn	375.000	468.750
Nedrivning af ejendomme	0	0
Opkøb af ejendomme	0	0
Uforudseelige udgifter	200.000	250.000
Udstykningsudgifter.		
Honorar og afgifter. Heraf afgifter på 99.600 kr., som er momsfri.	173.400	191.850
Advokatsalær.		
Købers advokat udfærdiger skøde og køber betaler tinglysning m.m.	20.000	25.000
Hvis køber vælger en advokat, der ikke er bosat i Varde Kommune eller selv berigtiger handlen, vælger kommunen at lade sig repræsentere af en advokat bosat i kommunen. Skønnet 5 grunde á 4.000 kr.		
Deklaration.		
Udgift til udarbejdelse og tinglysning af deklARATION.	3.000	3.750
Vurdering af markedspriser.		
Udgift til lokal ejendomsmæglers vurdering af grundenes markedspris.	6.000	7.500
Markedsføring.		
Grundene annonceres i Ugeaviserne i Varde Kommune med en henvisning til vores hjemmeside. Denne annoncering er gratis. Udbudsannonce og udbudsmateriale i øvrigt ligger på kommunens hjemmeside.	0	0
Den generelle markedsføring af kommunale grunde gennemføres af Kommunikation via deres budget – Bosætningskampagnen.		
Fjernvarme – byggemodningsbidrag.		
Faktiske byggemodningsudgifter til hovedledning.	350.000	437.500
Din Forsyning A/S opkræver selv tilslutningsafgiften til fjernvarme hos grundkøber.		
SAMLEDE UDGIFTER EKSKL./INKL. MOMS.	3.660.741	4.396.191
INDTÆGTER EKSKL./INKL. MOMS.		
Markedsprisen for de 12 parcelhusgrunde ekskl. samtlige tilslutningsafgifter.	4.464.000	5.580.000
Antenne - byggemodningsbidrag.		
Varde Antenneforening afholder selv byggemodningsudgifterne, og opkræver selv antenntilslutningsbidraget hos grundkøber.	0	0

El-tilslutningsbidrag=byggemodningsbidrag.		
Varde Kommune afregner samtlige el-tilslutningsbidrag til Syd Energi, når grundene byggemodnes. Kommunens udgift udlignes efterhånden, som grundene sælges (13.700 kr. + moms).	164.400	205.500
Kloaktilslutningsbidrag=byggemodningsbidrag		
Varde Kommune afregner samtlige kloaktilslutningsbidrag til Din Forsyning A/S, når grundene byggemodnes. Kommunens udgift udlignes efterhånden, som grundene sælges (47.591,90 kr. + moms).	571.103	713.879
Vandtilslutningsbidrag=byggemodningsbidrag.		
Varde Kommune afregner samtlige vandtilslutningsbidrag til Din Forsyning A/S, når grundene byggemodnes. Kommunens udgift udlignes efterhånden, som grundene sælges (17.724 kr. + moms).	212.688	265.860

Dok.nr. 45427-16