

Søndertoften – 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.

I denne udstykning er der INGEN udgifter til egentlige arkæologiske undersøgelser.

Etablerings- og driftsudgifter (3 år) der ikke pålignes grundejerne (støjvold – delområde IV):

Det oplyses, at etableringsudgifter og afledte driftsudgifter de første 3 år udgør henholdsvis 184.255 kr. + moms og 55.636 kr. + moms i alt for etape 1. Herefter overgår drift og vedligeholdelsesudgifter til grundejerforeningen.

Fællesarealer for grundejerne i udstykningen er anført i kalkulationen.

Overslag over udgifter til byggemodning af 18 parcelhusgrunde – 1. etape. I 2. etape kan opføres op til 37 boliger. Udgifter nedenfor er fordelt forholdsmæssigt 18/55.

UDGIFTER – 2017-priser.

	Udgifter ekskl. moms	Udgifter inkl. moms
Køb af jord inkl. omkostninger.		
Prisen for matr.nr. 28 y og del af matr.nr. 16 c, Varde Markjorder, er: 68.874 m ² á 90 kr. pr. m ² (ikke momsfri). 6.198.660 kr. : 55 x 18 = 2.028.652 kr. + moms.	2.028.652	2.535.815
Prisen for del af matr.nr. 18 c, Varde Markjorder, er: 44.000 m ² á 3,65 kr. pr. m ² (momsfri). 160.600 kr. : 55 x 18 =	52.560	52.560
Arkæologiske forundersøgelser.		
Se note 1) ovenfor. Momsfri. Arealet er frigivet. Der er ikke gennemført egentlige undersøgelser.	150.000	150.000
Jordbundsundersøgelser.		
Der er foretaget 1 boring på hver grund: 18 grunde af 4.000 kr. + moms	72.000	90.000
Vejanlæg.		
Boligvej inkl. slidlag. 3.000.000 kr. : 55 x 18 = 981.818 kr. + moms.	981.818	1.227.273
Vendepladser, 1 stk. 100.000 kr. : 55 x 18 = 32.727 kr. + moms.	32.727	40.909
Stier. 400.000 kr. : 55 x 18 = 130.909 kr. + moms.	130.909	163.636
Gadelys, 25 stk. á 10.000 kr. 250.000 kr. : 55 x 18 = 81.818 kr. + moms.	81.818	102.273
Beplantning – hele området: Rydning- og forberedende arbejde: 42.500 kr. + moms. Jordarbejde (levering af jord, grubning, fræsning, harvning, stensamling): 105.000	305.509	381.886

kr. + moms. Plantearbejde: 260.000 kr. + moms. Græsareal: 185.000 kr. + moms. Drift – hele området i 3 år: Beplantninger: 142.000 kr. + moms. Græsarealer: 199.000 kr. + moms. Udgifter i alt: 933.500 kr. + moms : 55 x 18 = 305.509 kr. + moms.		
Projektering og tilsyn. 300.000 kr. : 55 x 18 = 98.181 kr. + moms.	98.181	122.726
Nedrivning af ejendomme.	0	0
Opkøb af ejendomme.	0	0
Uforudseelige udgifter. 200.000 kr. : 55 x 18 = 65.455 kr. + moms.	65.455	81.819
Forhøjelse af støjvold mod skydebane.		
Der er indgået aftale mellem Forsvarets Ejendomsstyrelse, Kravin 5 ApS og Varde Kommune om, at udgiften på 800.000 kr. + moms til støjvolden fordeles med 1/3 til hver. Varde Kommunes udgift fordeles forholdsmæssigt 18/55 boliger. 800.000 kr. : 3 = 266.666 kr. : 55 x 18 = 87.273 kr. + moms.	87.273	109.091
Signalanlæg på Søndermarksvej.		
I udbygningsaftalen mellem Kravin 5 ApS og Varde Kommune er det aftalt, at Varde Kommune betaler 50% af udgifterne til signalanlægget. Kommunens andel udgør 407.000 kr. + moms : 55 x 18 = 133.200 kr. + moms.	133.200	166.500
Adgangsvej vest for udstykningsområdet.		
I udbygningsaftalen mellem Kravin 5 ApS og Varde Kommune er det aftalt, at Varde Kommune betaler: 50% af vejstrækning B. Kommunens andel udgør: 355.000 kr. + moms : 55 x 18 = 116.182 kr. + moms. 50% af vejstrækning C. Kommunens andel udgør: 133.000 kr. + moms : 55 x 18 = 43.527 kr. + moms. 100% af vejstrækning D: 930.000 kr. + moms : 55 x 18 = 304.364 kr. + moms. 100% af jordkøb til vejstrækning D (75,50 kr. pr. m ²): 175.000 kr. + moms : 55 x 18 = 57.273 kr. + moms. 100% af vejstrækning E: 750.000 kr. + moms : 55 x 18 = 245.455 kr. + moms. 50% af projektering af vejstrækning B, C, D og E. Kommunens andel udgør: 150.000 kr. + moms : 55 x 18 = 49.091 kr. + moms. Kommunens udgifter i alt: 815.892 kr. + moms.	815.892	1.019.865
Udstykningsudgifter.		
Honorar og afgifter (18 grunde). Heraf afgifter på 149.400 kr., som er momsfri.	260.100	287.775
Advokatsalær.		
Købers advokat berigtiger handlen og køber betaler tinglysning m.m.	32.000	40.000
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 8 grunde á 4.000 kr. + moms.		
Deklaration.		

Udgift til udarbejdelse og tinglysning af deklaration. 3.000 kr. : 55 x 18 = 981 kr. + moms.	981	1.226
Fjernvarme – byggemodningsbidrag.		
Faktiske byggemodningsudgifter til hovedledning. 300.000 kr. : 55 x 18 = 98.181 kr. + moms.	98.181	122.726
Din Forsyning A/S opkræver selv tilslutningsafgiften til fjernvarme hos grundkøber.		
SAMLEDE UDGIFTER EKSKL./INKL. MOMS.	5.427.256	6.696.080
INDTÆGTER EKSKL./INKL. MOMS.		
Markedsprisen for de 18 parcelhusgrunde ekskl. samtlige tilslutningsafgifter.	7.384.000	9.230.000
Antenne - byggemodningsbidrag.		
Varde Antenneforening afholder selv byggemodningsudgifterne, og opkræver selv antennetilslutningsbidraget 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 (13.550 kr. + moms).	243.900	304.875
Kloakti-tilslutningsbidrag=byggemodningsbidrag		
Varde Kommune afregner samtlige kloakti-tilslutningsbidrag til Din Forsyning A/S, når grundene byggemodnes. Kommunens udgift udlignes efterhånden, som grundene sælges (49.100 kr. excl. moms).	883.800	1.104.750
Vandtilslutningsbidrag=byggemodningsbidrag.		
Varde Kommune afregner samtlige vandtilslutningsbidrag til Din Forsyning A/S, når grundene byggemodnes. Kommunens udgift udlignes efterhånden, som grundene sælges (15.000 kr. excl. moms).	270.000	337.500