

Britta Bech Jørgensen

Fra: Heidi Nielsen <hn@vardebolig.dk>
Sendt: 3. oktober 2013 14:18
Til: Britta Bech Jørgensen
Cc: Anni Toudal Jensen
Emne: Skema A, Thueslund, Alslev
Vedhæftede filer: Notat beskrivelse af Helhedsplanen jb 03 10 2013.doc; 20.03.2013 - 0603 Budgetark til LBF Thueslund til brug ved skema A til Sune.xls; 20.03.2013, 0601 Finansiering af ombygningerne, Thueslund, 11 boliger, skema A til Sune.xlsx; 20.03.2013, Beregning låneydelse til Bossinf, Thueslund, 11 boliger til skema A til Sune.xls

Hej Britta.

Det kan hermed oplyses, at jeg d.d. har indberettet skema A i bossinf, således det ligger klar til din sagsbehandling. Endvidere fremsendes følgende, til brug ved sagsbehandling af skema A for Thueslund, Alslev: Notat, hvoraf fremgår, hvilke arbejder der påtænkes udført. Finansiering af ombygningerne, beregning af låneydelse samt budgetark.

Skulle du mangle noget til sagsbehandlingen, må du endelig sige til.

God dag.

Med venlig hilsen

Heidi Nielsen
hn@vardebolig.dk

Varde Bolig Administration
Ortenvej 53
Postboks 107
6800 Varde
Tlf. 76 95 12 10 / Fax 75 21 13 92
www.vardebolig.dk

*Varde Bolig Administration administrerer:
Ansager Boligforening
Skovlund Boligselskab*



Notat

Varde, den 3. oktober 2013

Vedr. Ombygning af afdeling 0602, Thueslund, Bredgade 50 A lej, 1-13, Alslev, 6800
Varde.

Boligerne er beliggende i Alslev By. Bebyggelsen er opført som plejehjem og bygget sammen med den oprindelige bygning/hovedbygning. Bebyggelsen inkl. den oprindelige bygning, er renoveret i 2000.

Bebyggelsen er 3 sammenhængende længder, formur i tegl, bagmur i letbeton og med sadeltag med tagdækning i vingetegl og tagudhæng udført i træ. Vinduer og døre er udført i træ. Udearealer består i overvejende grad af store græsarealer med buske og enkelte træer for mindst muligt vedligehold.

De 3 sammenhængende længder består tilsammen af 13 boliger, vaskerum, opholdsstue, fællesstue, fælleskøkken og diverse personalefaciliteter.

Ingeniørfirmaet Johansson & Kalstrup A/S, Varde har udarbejdet en tilstandsrapport af bebyggelsen, som har dannet grundlag for renoverings/ombygnings sagen, i samarbejde med Varde Kommune og Landsbyggefonden.

Det bør nævnes, at i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, er der ikke foretaget destruktive indgreb under besigtigelsen.

Boligerne er uden egentlige køkkener. De eksisterende køkkener er tekøkken uden kogeø. De 13 stk. nuværende plejeboliger er meget små og svarer ikke til beboernes behov. Der stilles i dag større krav til bl.a. større og tidssvarende boliger.

De 13 eksisterende boliger ombygges/sammenbygges derfor til 11 tidssvarende ældreboliger, hvor de store overdækkede gangarealer inddrages i boligen. Der udføres ligeledes fuld tilgængelighed i boligerne.

Ombygningen omfatter bl.a. nye- facader, vinduer, badeværelser og køkkener inkl. hårdehvidevarer og nyt udsugningsanlæg. Alt inventar, gulve og vægoverflader mv. udskiftes. Der udføres nyt terrændæk inkl. isolering i badeværelser, samt renovering af haveanlæg.

Ifølge den udarbejdede tilstandsrapport, anbefales det ligeledes, at foretage følgende udbedring- og renoveringsarbejder, for at undgå yderligere forkortelse af restlevetiden på bygningsdele:

- Etablering af voldgravsløsning ved facader og gavle jf. BYG-ERFA.
- Etablering af stenseng under søjler, med min 100 mm fra underkant søjle til sten.
- Tætning af inddækning for at undgå fygesne, hvor især hvor nuværende bolig 8 støder mod fællesrummet.
- Murbindere ved vestgavl i nuværende bolig 4-8 fastgøres til spær.
- Reparation af tagrender.

Der henvises tillige til den økonomiske opstilling for projektet.

Varde Bolig Administration
Jan Brix

Afd. 0603 - Finansiering af ombygning (helhedsplan), Thueslund, Alslev
Bredgade 50 A, lej. 1-13

	Støttet del	Ustøttet del
Udgifter i alt i h.t. overslag fra ingeniør	6.229.072	936.999
Tilskud fra egen trækningsret		
Tilskud fra egen dispositionsfond		
Varde Kommunes andel		-300.000 <i>x pulje 2</i>
Forbrug af henlagte midler	-1.900.000	-636.999
Anskaffelsessum i alt	<u>4.329.072</u>	<u>-</u>

Finansieres således:	Ydelse p.a.	
Støttet lån	4.329.072,00	95.240,00
Ustøttet lån	-	-
	<u>4.329.072,00</u>	<u>95.240,00</u>

Rest at opkræve ved huslejestigning 95.240,00

Husleje pr. 01.01.2013		136,30 fælles areal			
Før ombygning		Efter ombygning			
m2/bolig	leje/mdr.	m2/bolig	Andel fælles	Nye boliger m2	leje/mdr.
80	5.523 bolig 1	77,10	13,53	90,63	6.921
71	4.902 bolig 2	75,10	13,18	88,28	6.742
71	4.902 bolig 3	75,00	13,16	88,16	6.733
71	4.902 bolig 4	70,70	12,41	83,11	6.347
68	4.695 bolig 5	78,50	13,78	92,28	7.047
68	4.695 bolig 6	74,20	13,02	87,22	6.661
68	4.695 bolig 7	74,00	12,99	86,99	6.643
69	4.764 bolig 8	76,30	13,39	89,69	6.849
54	3.728 bolig 9	51,20	8,98	60,18	4.596
68	4.695 bolig 10	58,10	10,20	68,30	5.216
68	4.695 bolig 11	66,50	11,67	78,17	5.970
68	4.695				
71	4.902				
<u>895</u>	<u>741.456</u>	<u>776,70</u>	<u>136,30</u>	<u>913,00</u>	<u>836.696</u>

Leje før	741.456
Stigning	95.240
Leje efter	<u>836.696</u>

Pr.m2	828,44	kr.	916,42
Antal boliger	13	antal	11
m2/bolig	68,85	m2	83,00
Stign./m2		kr.	104,32
Stign. %		%	12,84

Revideret 20.03.2013 - til skema A

Tastet efter budget arket (pyjamas ark)

Revideret 20.03.2013 - til skema A			Tastet efter budget arket (pyjamas ark)				
			100%	Støttet (incl.fordelt)	Ustøttet (excl.fordelt)		
Entrepriseudgifter:			Entrepriseudgifter:				
Entreprisesum (håndværkerudgifter)	78,00	5.589.500	Entreprisesum (håndværkerudgifter)	77,69	4.839.500	750.000	5.589.500
							0
Andre håndværksudgifter:			Andre håndværksudgifter	2,91	181.240	28.087	209.327
							0
Udgifter til byggeplads	209.327	100,00	Udgifter til byggeplads		181.240	28.087	209.327
Bygherreleverancer			Bygherreleverancer		0	0	0
Særlige vinterforanstaltninger			Særlige vinterforanstaltninger				0
Mindre reguleringer			Mindre reguleringer				0
Entrepriseudgifter i alt		2,92	209.327		181.240	28.087	209.327
			(var ikke med i Finn Lykkegaards oplæg)		5.020.740	778.087	5.798.827
							0
Omkostninger % (skal detaljeres inden skema A) - 15%			Omkostninger - 15%	15,25	949.800	147.194	1.096.994
Teknisk rådgivning	496.403	45,25	Teknisk rådgivning		429.796	66.607	496.403
Byggesagshonorar	100.000	9,12	Byggesagshonorar		86.582	13.418	100.000
Bestyrelsesudgifter	10.000	0,91	Bestyrelsesudgifter		8.658	1.342	10.000
Omkostninger til udtørring, elforbrug m.v.	209.327	19,08	Omkostninger til udtørring, elforbrug m.v.		181.239	28.087	209.327
Byggeadministration		0,00	Byggeadministration		0	0	0
Stiftelsesprovision		0,00	Stiftelsesprovision		0	0	0
Byggelånsrenter	100.000	9,12	Byggelånsrenter		86.582	13.418	100.000
Øvrige finansielle omkostninger	181.265	16,52	Øvrige finansielle omkostninger		156.943	24.322	181.265
	0	0,00					
							0
Omkostninger i alt		15,31	1.096.995		949.800	147.194	1.096.994
Genhusning, information m.v. (skal detaljeres inden skema A)			200.000	15,25	200.000	0	200.000
					1.149.800	147.194	1.296.994
Byggeskadefonden 1%		0,99	70.249				0
				99,06	6.170.540	925.281	7.095.821
							0
Samlede udgifter i alt		100,01	7.166.071	0,94	58.532	11.718	70.250
							0
							0
					6.229.072	936.999	7.166.071
						0	0
							0
Genhusning, information m.v. (skal detaljeres inden skema A)							
Leje og håndtering af 4 stk. køkkenvogne i 9 måneder	100.000						
Leje og håndtering af 4 stk. bade- og toiletvogne i 9 måneder	100.000						
Genhusning i alt	200.000						

Beregning af ydelse på lån						
Sagsnummer:	Tidl. RT.0971.003-3484					
Boligorganisation og afdelingsnavn	Varde Bolig Adm., Thueslund, Alslev					
Antal boliger	11	13 før ombygning				
Bruttoareal	895 m ²					
Kun indtastning i gule felter						
Låneydelser:						
Tilgængelighed	1,80%					
Ombygning / sammenlægning	1,80%					
Miljøarbejder	1,80%					
Opretning	3,40%					
Fordelte arbejder F/G	5,80%					
	Fra budgetark	Fra budgetark	Til Bossinf	Kun ved tilskud / henlæggelser	Til Tilsagnsbrev	Årlig ydelse kr.
Samlet lånebehov pr. kategori i tkr.:	Støttet	Fordelt	Sum støttet og fordelt	Reduktion fordelt		excl. oprund. og gebyr
Tilgængelighed	1.867.683	0	1.867.683	0	1.867.683	33.618
Ombygning / sammenlægning	2.072.015	1.962.801	4.034.816	0	4.034.816	37.296
Miljøarbejder	124.592	0	124.592	0	124.592	2.243
Opretning	201.980	0	201.980	0	201.980	6.867
Sum Støttede lån / Fordelte arbejder	4.266.270	1.962.801	6.229.071	0	6.229.071	
- henlæggelser, fradrag		1.900.000	1.900.000			
- tilskud, fradrag	0	0	0			
Fordelte arbejder F/G til lånefinansiering	62.801	62.801				3.642
Samlet støttet anskaffelsessum:	4.329.071		4.329.071		I alt ydelse:	83.667
Sammenvejet ydelse i % (rundet op)	2,0 %					
Gebyr i %	0,2 %					
	2,2 %					
Lånebehov pr. bolig	393.552 kr.					
Lånebehov pr. m²	4.837 kr.					
Lejeforhøjelse i alt (inkl. gebyr)	95.240 kr./år					
Husleje påvirkning (støttet inkl. gebyr)	106 kr/m ² /år					
Alternativ til støttet arbejder						
Ustøttet ydelse, inkl. gebyr	303.035 Kr./år					
Ustøttet ydelse pr. m ²	339 kr/m ² /år					
F/G arbejder i alt	2.899.800					
Heraf fordelte	-1.962.801					
Opretning- og forbedringsarbejder	936.999					
- henlæggelser	636.999					
- tilskud	300.000					
Ustøttede arbejder	0					
Ustøttet ydelse, inkl. gebyr	0 Kr./år					
Husleje påvirkning	0 kr/m ² /år					
Ustøttet arbejder						
Ydelse i %, inkl. gebyr	7 %					

C:\Users\37758\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.Outlook\GW7TJXXD\20 03 2013 Beregning låneydelse til Bossinf Thueslund 11 boliger til skema A til Sune.xls\Ydelsesberegning

