



**Varde Bolig  
Administration**

Ortenvej 53 | Postboks 107  
6800 Varde  
Telefon 76 95 12 10 | Fax 75 21 13 92

www.vardebolig.dk  
post@vardebolig.dk

Varde Kommune  
Att. Arnfred Bjerg  
Engdraget 20  
6800 Varde

Varde, den 23. april 2014

**Vedr. opførelse af boliger samt køb af bygning i Varde midtby.**

Hermed fremsendes opdateret ansøgning om tilladelse til at opføre boliger i Storegade, Varde.

I forbindelse med opdateringen af denne ansøgning, har vi forsøgt at tænke helt nye tanker for projektet i midtbyen.

Vi fremsender derfor flere forskellige forslag, som følger herefter.

**Forslag 1:**

Vi har tidligere omtalt opførelse af 4 nye boliger, men det viser sig, at der kan være 5 nye boliger på grunden.

Der ligger i dag to ældre bygninger (bygning 2+3), som skal nedrives i forbindelse med opførelse af nye boliger. Se vedlagte billeder.

De nyopførte boliger, tænkes som almindelige familieboliger i 1½ og 2 etager på henholdsvis 2 boliger på 95 m<sup>2</sup> og 3 boliger på 110 m<sup>2</sup>.

I samme handel, som køb af grunden Storegade 46 (matr.nr. 179a og 180a), indgår handel om køb af ejendommen Storegade 44, hvori der er 5 boliger, som alle skulle være udlejet, iflg. oplysning fra sælger.

Bolig størrelserne på de 5 boliger er følgende: 64, 68, 70, 90 og 116 m<sup>2</sup>.

Denne ejendom tænkes ombygget og brugt til et seniorbo-fællesskab.

Se vedlagte tegning, hvoraf fremgår, hvorledes vi forestiller os de 5 boliger pladseret på grunden.

Som det fremgår af vedlagte økonomiberegning, vil anskaffelsessummen blive kr. 16.564.800.

Huslejen forventes herefter, at udgøre kr. 782 pr. m<sup>2</sup> og fremgår af vedlagte beregning.

Vi vil foreslå, at vi nedriver den eksisterende gule bygning (bygning 1), da vi derved undgår større driftsudgifter, som ofte ses i ældre byggeri, der skal ombygges eller renoveres, ligesom isoleringsstandard i bygningen ikke lever op til nutidens krav.

Såfremt vi må nedrive bygning 1, og alene opføre nybyggeri, kan der opnås en "udfyldt" facade mod gaden og der kan blive flere boliger på grunden, hvilket vil hjælpe på de lange ventelister til Varde midtby.

Hvis man samtidig tænker sig, at lokalplanen kunne blive ændret, vil vi have et stort ønske om at gøre brug af et af de efterfølgende forslag.

#### **Forslag 2:**

Vi vil nedrive den eksisterende gule bygning (bygning 1) og bygning 2+3

Der skal opføres 11 nye boliger, som almindelige familieboliger i 1½ og 2 etager på henholdsvis 6 boliger på 90 m<sup>2</sup>, 2 boliger på 110 m<sup>2</sup> og 3 boliger på 115 m<sup>2</sup>.

Se vedlagte tegning, hvoraf fremgår, hvorledes vi forestiller os de 11 boliger pladseret på grunden.

Som det fremgår af vedlagte økonomiberegning, vil anskaffelsessummen blive kr. 19.724.250. Huslejen forventes herefter, at udgøre kr. 782 pr. m<sup>2</sup> og fremgår af vedlagte beregning.

#### **Forslag 3:**

Vi vil nedrive den eksisterende gule bygning (bygning 1) og bygning 2+3

Der skal opføres 14 nye boliger, som almindelige familieboliger i 1½ og 2 etager på henholdsvis 6 boliger på 90 m<sup>2</sup>, 6 boliger på 95 m<sup>2</sup> og 2 boliger på 110 m<sup>2</sup>.

Se vedlagte tegning, hvoraf fremgår, hvorledes vi forestiller os de 14 boliger pladseret på grunden.

Som det fremgår af vedlagte økonomiberegning, vil anskaffelsessummen blive kr. 21.420.000. Huslejen forventes herefter, at udgøre kr. 782 pr. m<sup>2</sup> og fremgår af vedlagte beregning.

#### **Forslag 4:**

Vi vil nedrive den eksisterende gule bygning (bygning 1) og bygning 2+3

Der skal opføres 12 nye boliger, som almindelige familieboliger i 1½ og 2 etager på henholdsvis 2 boliger på 90 m<sup>2</sup> og 10 boliger på 100 m<sup>2</sup>.

Se vedlagte tegning, hvoraf fremgår, hvorledes vi forestiller os de 12 boliger pladseret på grunden.

Som det fremgår af vedlagte økonomiberegning, vil anskaffelsessummen blive kr. 21.063.000. Huslejen forventes herefter, at udgøre kr. 782 pr. m<sup>2</sup> og fremgår af vedlagte beregning.

Til beregningerne, er maksimum beløbet for støttet boligbyggeri for 2014 på kr. 17.850 pr. m<sup>2</sup> anvendt.

Vi er af den overbevisning, at boligerne vil blive nemme at udleje, på grund af den meget centrale beliggenhed i byen. Ligeledes har boligerne gode størrelser, som vil kunne huse både enlige, ældre og familier med børn.

Der tænkes elevator til en del af boligerne, så der også bliver tilgængelighed for ældre og handicappede/gangbesværede.

I samme ombæring vil vi venligst forespørge, om det vil være en idé for Varde Kommune, at afsætte grundkapital i de kommende år.

Varde Bolig Administration er i gang med en helhedsplan på Vestervold i Varde, hvor vi p.t. har 18 ungdomsboliger. Der arbejdes med, at ombygge til 15 familieboliger, som et seniorbo fællesskab. Vi tror tiden er mere til boliger for "voksne" i midtbyen.

Og vi mener, det harmonerer fint med Varde Kommunes forslag om, at der skal skabes et attraktivt og dynamisk byrum på det gamle Stålværks- og Trådspinderi.

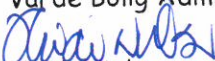
Derved kommer der formentligt til at mangle ungdomsboliger i Varde. Det kan foreslås, at der kan blive opført nye ungdomsboliger i forbindelse med Campus. Og specielt vil der komme til at mangle boliger til de unge, hvis der sker en udvidelse af uddannelsesstilbuddene til de unge.

Ligeledes kan vi se, der vil blive behov for flere familieboliger i Varde midtby, da vi har en forventning om, at der i fremtiden vil komme flere borgere (militærfolk med familie) til byen. Vi har allerede i dag nogle forespørgsler om boliger til militærfolk til Varde midtby, som vi ikke kan imødekomme, da vi overhovedet ikke har noget ledigt.

Endelig kan det oplyses, at bestyrelsen i Varde Bolig Administration har besluttet, at trække ansøgningen om opførelse af boligerne i Tofterup, hvorfor vi kan håbe Varde Kommune vil "overføre" den bevilgede grundkapital fra Tofterup til vores projekt i Storegade i Varde.

Skulle der være spørgsmål til ovenstående, må du endelige vende tilbage.

Med venlig hilsen  
Varde Bolig Administration

  
Heidi Nielsen

direktør



**Bygning 1**



**Bygning 1 (facade mod Storegade)**



**Bygning 2 (grå) og 1 (gul)**



**Bygning 1**



**Bygning 2**



**Bygning 2**

**Storegade, Varde**

**Fotos**



**Bygning 3**



**Bygning 3 (til højre med porte)**



181c

180b

181e

180f

180d

178a

2 Etager  
2 boliger

Indkørsel

44 A

Eks. Bygning  
i alt. 5 boliger

44 B

1 1/2 Etage  
1 bolig

1 1/2 Etage  
1 bolig

1 1/2 Etage  
1 bolig



Eks. 44 A + 44B:

- 1 stk. á 70 m<sup>2</sup>
- 1 stk. á 116 m<sup>2</sup>
- 1 stk. á 68 m<sup>2</sup>
- 1 stk. á 61 m<sup>2</sup>
- 1 stk. á 93 m<sup>2</sup>

Eks ialt: 408 m<sup>2</sup>

Ny:

- 2 stk. á ca. 95 m<sup>2</sup>
- 3 stk. á ca. 110 m<sup>2</sup> (1 1/2 plans boliger)

Ny ialt: ca. 520 m<sup>2</sup>

Eks + ny ialt: ca. 928 m<sup>2</sup>

10 Boliger

Bebyggelsesprocent: (928x100)/1484 = 63%

**FORSLAG 1**

**STOREGADE, VARDE**

Eksisterende bygning bibeholdes.

Mål: 1:200

Dato: 10.04.2014



Storegade



**FORSLAG 1**

Det drejer sig om køb af grund tilhørende 5 boliger

Størrelser på boliger:

Stk.	Rum	m2		m2 i alt	Indskud	Husleje pr. mdr.
5	3	81,6		408	29.131 Eks.5 boliger	<u>5.611</u>
2	4	95		190	33.915 Nybyg.	<u>6.135</u>
3	4	110		330	39.270 Nybyg.	<u>6.722</u>
<u>10</u>				<u>928</u>		

Samlet anskaffelsessum:

Max.beløb	m2	I alt	Nettokap.
<b>17.850</b>	928	<u>16.564.800</u>	
Kreditf.lån - %	88	14.577.024	2,80 463.814
Grundkap. - %	10	1.656.480	0,27 39.358
Indskud - %	2	331.296	
	<u>100</u>	<u>16.564.800</u>	<u>503.172</u>

Nettokapitaludgifter - pr. m2  
 Øvrige driftsudgifter - pr. m2

off.	105
var.	75
henl.	60
	<u>782</u>

Huslejberegning efter indbyrdes værdi:

Total for afdelingen 725.892

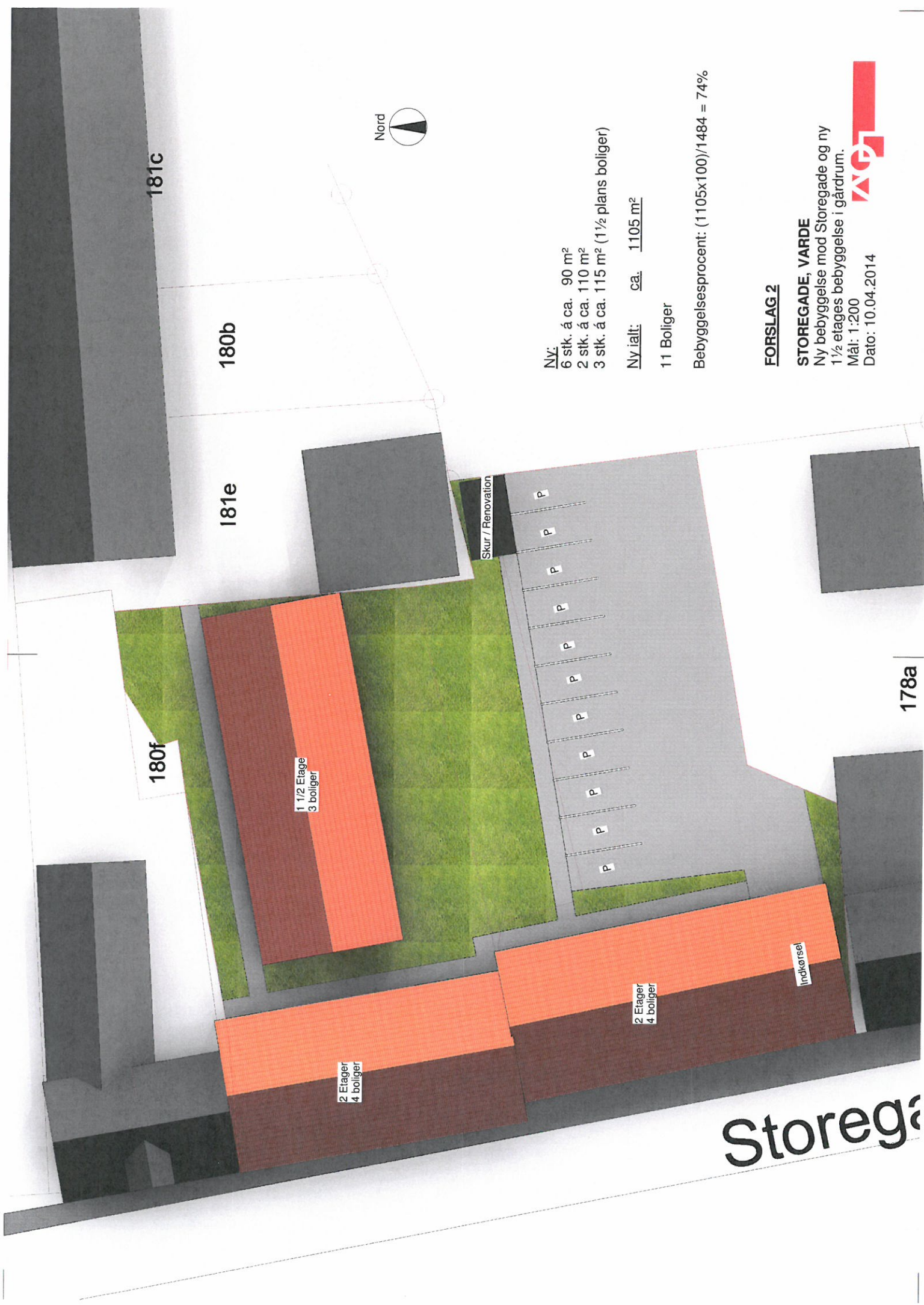
40% pr. bolig 29.035,69

60% pr. m2 469,33

Beregning af anskaffelsessum til brug ved skema A:

Nybyggeri m2		m2	928	
			Jan. 2014	
			<b>Familieboliger</b>	
			<b>maksimum</b>	
Anskaffelsessum pr. m2 - ca.:		kr.	17.850	
	23.02.06			<b>Anslåede tal</b>
	Gn.snit			
	familie			
Anskaffelsessum i alt	boliger	kr.	<b>16.564.800</b>	
	Pct.			
Grundkøbesum	8,8		1.457.702	
Ekstraord.udg.fundering/forening				
Købssum for de 5 eks.boliger incl. grund				5.700.000
Tilslutningsafgifter	3,1		513.509	500.000
Grundudgifter i alt	19,3		3.197.006	37,43 6.200.000
Entreprisesum			tag eks.5 boliger	1.000.000
Bygherreleverancer				
Afsat til udtørring	0,4		66.259	
Afsat til ekstraord.vinterforanstalt.				Nedrivning 210.000
Afsat til ombygning af eks.5 boliger				bygning 2+3 350.000
Håndværkerudgifter		507 m2	5.882.468	6.083.950
Entrepriseudgifter i alt	65,0	915 m2	10.767.120	46,15 7.643.950
Al teknisk rådgivning	6,6		1.093.277	1.000.000
Byggesagshonorar	1,9		314.731	300.000
Bestyrelsesudgifter	0,1		16.565	20.000
Udlejningsudgifter				
Udgifter til byggeadm.				
Stiftelsesprovision	0,4		66.259	
Byggelånsrenter	1,1		182.213	
Ejd.skatte og liggeomk.				
Øvrige finansielle omk.				900.000
Omkostninger i alt	14,3		2.368.766	13,40 2.220.000
Bidrag til Byggeskadefonden	1,0		165.648	163.400
Statens promillegebyr	0,2		33.130	32.700
Gebyr til kommunen	0,2		33.130	32.700
Byggetilladelse og andre gebyrer				40.000
Gebyrer i alt	1,4		231.907	1,62 268.800
<b>Anskaffelsessum i alt</b>	<b>100,0</b>		<b>16.564.800</b>	<b>98,60 16.332.750</b>

	Størrelser boliger	Husleje pr.mdr.	Husleje pr.år	Indskud
	st. 68	<b>5.079</b>		24.276
	st. 70	<b>5.157</b>		24.990
	st. 116	<b>6.956</b>		41.412
	1.sal 64	<b>4.923</b>		22.848
	1.sal 90	<b>5.940</b>		32.130
	408			-
	1½ etage 110	<b>6.722</b>		39.270
	1½ etage 110	<b>6.722</b>		39.270
	1½ etage 110	<b>6.722</b>		39.270
	st. 95	<b>6.135</b>		33.915
	1.sal 95	<b>6.135</b>		33.915
	520			
I alt	928	60.491	<u>725.892</u>	<u>331.296</u>



181c

180b

181e

180f

1 1/2 Etage  
3 boliger

2 Etager  
4 boliger

2 Etager  
4 boliger

Indkørsel

Skur / Renovation



Ny:  
 6 stk. á ca. 90 m<sup>2</sup>  
 2 stk. á ca. 110 m<sup>2</sup>  
 3 stk. á ca. 115 m<sup>2</sup> (1½ plans boliger)

Ny ialt: ca. 1105 m<sup>2</sup>  
 11 Boliger

Bebyggelsesprocent: (1105x100)/1484 = 74%

**FORSLAG 2**

**STOREGADE, VARDE**  
 Ny bebyggelse mod Storegade og ny  
 1½ etages bebyggelse i gårdrum.  
 Mål: 1:200  
 Dato: 10.04.2014



178a

Storegade

**FORSLAG 2**

Det drejer sig om køb af grund og opførelse af 11 nye boliger

Størrelser på boliger:

Stk.	Rum	m2		m2 i alt	Indskud	Husleje pr. mdr.
6	3	90		540	32.130 Nybyg.	<u>6.139</u>
2	4	110		220	39.270 Nybyg.	<u>6.921</u>
3	4	115		345	41.055 Nybyg.	<u>7.117</u>
<u>11</u>				<u>1.105</u>		

Samlet anskaffelsessum:

Max.beløb	m2	I alt	Nettokap.
<b>17.850</b>	1.105	<u>19.724.250</u>	
Kreditf.lån - %	88	17.357.340	2,80 552.279
Grundkap. - %	10	1.972.425	0,27 46.865
Indskud - %	2	394.485	
	<u>100</u>	<u>19.724.250</u>	<u>599.144</u>

Nettokapitaludgifter - pr. m2  
 Øvrige driftsudgifter - pr. m2

542

off.  
 var.  
 henl.

105  
 75  
 60  
782

Huslejberegning efter indbyrdes værdi:

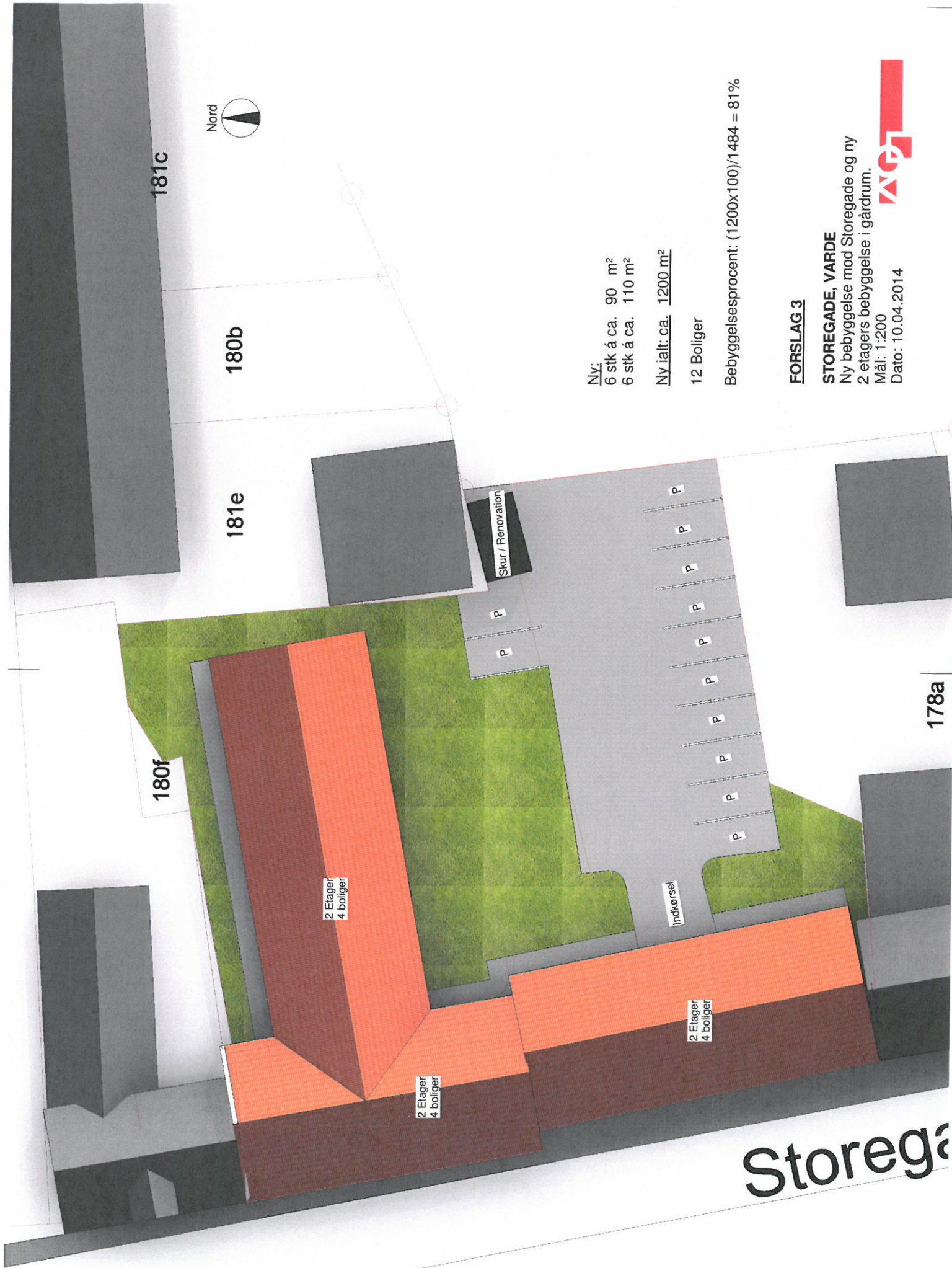
Total for afdelingen 864.344

40% pr. bolig 31.430,68

60% pr. m2 469,33

Beregning af anskaffelsessum til brug ved skema A:

Nybyggeri m2		m2	1.105	
			Jan. 2014	
			<b>Familieboliger</b>	
			<b>maksimum</b>	
Anskaffelsessum pr. m2 - ca.:		kr.	<b>17.850</b>	
	23.02.06			<b>Anslåede tal</b>
	Gn.snit			
	familie			
Anskaffelsessum i alt	boliger	kr.	<b>19.724.250</b>	
	Pct.			
Grundkøbesum	8,8		1.735.734	
Ekstraord.udg.fundering/forurening				
Købssum for de 5 eks.boliger incl. grund				5.700.000
Tilslutningsafgifter	3,1		611.452	600.000
Grundudgifter i alt	<u>19,3</u>		<u>3.806.780</u>	31,94 <u>6.300.000</u>
Entreprisesum				tag eks.5 boliger 0
Bygherreleverancer				
Afsat til udtørring	0,4	78.897	Nedrivning	370.000
Afsat til ekstraord.vinterforanstalt.			bygning 1+2+3	
Afsat til ombygning af eks.5 boliger				0
Håndværkerudgifter				10.825.750
Entrepriseudgifter i alt	<u>65,0</u>	<u>12.820.763</u>	56,76	<u>11.195.750</u>
Al teknisk rådgivning	6,6	1.301.801		1.200.000
Byggesagshonorar	1,9	374.761		300.000
Bestyrelsesudgifter	0,1	19.724		20.000
Udlejningsudgifter				
Udgifter til byggeadm.				
Stiftelsesprovision	0,4	78.897		
Byggelånsrenter	1,1	216.967		
Ejd.skatte og liggeomk.				
Øvrige finansielle omk.				900.000
Omkostninger i alt	<u>14,3</u>	<u>2.820.568</u>	12,27	<u>2.420.000</u>
Bidrag til Byggeskadefonden	1,0	197.243		203.000
Statens promillegebyr	0,2	39.449		40.500
Gebyr til kommunen	0,2	39.449		40.500
Byggetilladelse og andre gebyrer				60.000
Gebyrer i alt	<u>1,4</u>	<u>276.140</u>	1,74	<u>344.000</u>
<b>Anskaffelsessum i alt</b>	<u>100,0</u>	<u>19.724.250</u>	102,71	<u>20.259.750</u>



Ny:  
 6 stk á ca. 90 m<sup>2</sup>  
 6 stk á ca. 110 m<sup>2</sup>

Ny ialt: ca. 1200 m<sup>2</sup>  
 12 Boliger

Bebyggelsesprocent: (1200x100)/1484 = 81%

**FORSLAG 3**

**STOREGADE, VARDE**  
 Ny bebyggelse mod Storegade og ny  
 2 etagers bebyggelse i gårdrum.  
 Mål: 1:200  
 Dato: 10.04.2014



Storegade

178a

178a

**FORSLAG 3**

Det drejer sig om køb af grund og opførelse af 11 nye boliger

Størrelser på boliger:

Stk.	Rum	m2		m2 i alt	Indskud	Husleje pr. mdr.
6	3	90		540	32.130 Nybyg.	<u>6.127</u>
6	4	110		660	39.270 Nybyg.	<u>6.910</u>
<u>12</u>				<u>1.200</u>		

Samlet anskaffelsessum:

Max.beløb	m2	I alt	Nettokap.
<b>17.850</b>	1.200	<u>21.420.000</u>	
Kreditf.lån - %	88	18.849.600	2,80 599.760
Grundkap. - %	10	2.142.000	0,27 50.894
Indskud - %	2	428.400	
	<u>100</u>	<u>21.420.000</u>	<u>650.654</u>

Nettokapitaludgifter - pr. m2 542

Øvrige driftsudgifter - pr. m2

off.	105
var.	75
henl.	60
	<u>782</u>

Huslejberegning efter indbyrdes værdi:

Total for afdelingen 938.654

40% pr. bolig 31.288,46

60% pr. m2 469,33



Beregning af anskaffelsessum til brug ved skema A:

Nybyggeri m2		m2	1.200	
			Jan. 2014	
			<b>Familieboliger</b>	
			<b>maksimum</b>	
Anskaffelsessum pr. m2 - ca.:		kr.	<b>17.850</b>	
	23.02.06			<b>Anslåede tal</b>
	Gn.snit			
	familie			
Anskaffelsessum i alt	boliger	kr.	<b>21.420.000</b>	
	Pct.			
Grundkøbesum	8,8		1.884.960	
Ekstraord.udg.fundering/forurening				
Købssum for de 5 eks.boliger incl. grund				5.700.000
Tilslutningsafgifter	3,1		664.020	700.000
Grundudgifter i alt	<u>19,3</u>		<u>4.134.060</u>	<u>6.400.000</u>
				29,88
Entreprisesum				tag eks.5 boliger
Bygherreleverancer				0
Afsat til udtørring	0,4	85.680	Nedrivning	370.000
Afsat til ekstraord.vinterforanstalt.			bygning 1+2+3	
Afsat til ombygning af eks.5 boliger				0
Håndværkerudgifter				14.000.000
Entrepriseudgifter i alt	<u>65,0</u>	<u>13.923.000</u>		<u>14.370.000</u>
				67,09
Al teknisk rådgivning	6,6	1.413.720		1.250.000
Bygesagshonorar	1,9	406.980		300.000
Bestyrelsesudgifter	0,1	21.420		20.000
Udlejningsudgifter				
Udgifter til byggeadm.				
Stiftelsesprovision	0,4	85.680		
Byggelånsrenter	1,1	235.620		
Ejd.skatte og liggeomk.				
Øvrige finansielle omk.				1.000.000
Omkostninger i alt	<u>14,3</u>	<u>3.063.060</u>		<u>2.570.000</u>
				12,00
Bidrag til Byggeskadefonden	1,0	214.200		237.500
Statens promillegebyr	0,2	42.840		47.500
Gebyr til kommunen	0,2	42.840		47.500
Byggetilladelse og andre gebyrer				68.000
Gebyrer i alt	<u>1,4</u>	<u>299.880</u>		<u>400.500</u>
				1,87
<b>Anskaffelsessum i alt</b>	<u>100,0</u>	<u>21.420.000</u>		<u>23.740.500</u>
				110,83



181c



180b

181e

180

1 1/2 Etage  
4 boliger

180d

2 Etager  
4 boliger

Skur / Renovation

P P P P P P P P P P P P P P P P

Ny:

10 stk. á ca. 100 m<sup>2</sup>

2 stk. á ca. 90 m<sup>2</sup> (tagetage).

Ny ialt: ca. 1180 m<sup>2</sup>

12 Boliger

Bebyggelsesprocent: (1180x100)/1484 = 80%

**FORSLAG 4**

**STOREGADE, VARDE**

Ny bebyggelse mod Storegade og ny 1 1/2 etages bebyggelse i gårdrum.

Mål: 1:200

Dato: 10.04.2014



178a

Storegade

**FORSLAG 4**

Det drejer sig om køb af grund og opførelse af 11 nye boliger

Størrelser på boliger:

Stk.	Rum	m2		m2 i alt	Indskud	Husleje pr. mdr.
2	3	90		180	32.130 Nybyg.	<u>6.084</u>
10	4	100		1.000	35.700 Nybyg.	<u>6.475</u>
<u>12</u>				<u>1.180</u>		

Samlet anskaffelsessum:

Max.beløb	m2	I alt	Nettokap.
<b>17.850</b>	1.180	<u>21.063.000</u>	
Kreditf.lån - %	88	18.535.440	2,80 589.764
Grundkap. - %	10	2.106.300	0,27 50.046
Indskud - %	2	421.260	
	<u>100</u>	<u>21.063.000</u>	<u>639.810</u>

Nettokapitaludgifter - pr. m2 542

Øvrige driftsudgifter - pr. m2

off.	105
var.	75
henl.	60
	<u>782</u>

Huslejberegning efter indbyrdes værdi:

Total for afdelingen 923.010

40% pr. bolig 30.766,99

60% pr. m2 469,33

## Beregning af anskaffelsessum til brug ved skema A:

Nybyggeri m2		m2	1.180	
			Jan. 2014	
			<b>Familieboliger</b>	
			<b>maksimum</b>	
Anskaffelsessum pr. m2 - ca.:		kr.	<b>17.850</b>	
	23.02.06			<b>Anslåede tal</b>
	Gn.snit			
	familie			
Anskaffelsessum i alt	boliger	kr.	<b>21.063.000</b>	
	Pct.			
Grundkøbesum	8,8		1.853.544	
Ekstraord.udg.fundering/forurening				
Købssum for de 5 eks.boliger incl. grund				5.700.000
Tilslutningsafgifter	3,1		652.953	700.000
Grundudgifter i alt	19,3		4.065.159	30,39 6.400.000
Entreprisesum				tag eks.5 boliger 0
Bygherreleverancer				
Afsat til udtørring	0,4	84.252	Nedrivning 370.000	
Afsat til ekstraord.vinterforanstalt.			bygning 1+2+3	
Afsat til ombygning af eks.5 boliger				0
Håndværkerudgifter				14.000.000
Entrepriseudgifter i alt	65,0	13.690.950	68,22	14.370.000
Al teknisk rådgivning	6,6	1.390.158		1.250.000
Byggesagshonorar	1,9	400.197		300.000
Bestyrelsesudgifter	0,1	21.063		20.000
Udlejningsudgifter				
Udgifter til byggeadm.				
Stiftelsesprovision	0,4	84.252		
Byggelånsrenter	1,1	231.693		
Ejd.skatte og liggeomk.				
Øvrige finansielle omk.				1.000.000
Omkostninger i alt	14,3	3.012.009	12,20	2.570.000
Bidrag til Byggeskadefonden	1,0	210.630		237.500
Statens promillegebyr	0,2	42.126		47.500
Gebyr til kommunen	0,2	42.126		47.500
Byggetilladelse og andre gebyrer				68.000
Gebyrer i alt	1,4	294.882	1,90	400.500
<b>Anskaffelsessum i alt</b>	<b>100,0</b>	<b>21.063.000</b>	<b>112,71</b>	<b>23.740.500</b>