

From: Heidi Nielsen
Sent: 28 May 2015 14:49:09 +0000
To: Arnfred Bjerg
Subject: Ansøgning om nybyggeri i Varde

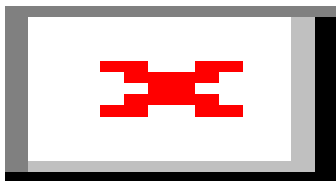
Hej Arnfred.

Hermed fremsendes ansøgning om nybyggeri på Bryggerstien i Varde.

Med venlig hilsen
Heidi Nielsen
Varde Bolig Administration
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*



Fra: scan@vardebolig.dk [mailto:scan@vardebolig.dk]
Sendt: 28. maj 2015 16:47
Til: Heidi Nielsen
Emne: Message from KMBT_C454e



**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 28. maj 2015

Vedr. ansøgning om opførelse af boliger på Bryggerstien, Varde.

Hermed fremsendes ansøgning om tilladelse til at opføre 12 boliger i Varde.

Boligerne tænkes opført på en tom grund, der er beliggende på Bryggerstien 8, Varde og udgør 1.948m². Det er oplyst, at der p.t. må bygges 45% på grunden. Grundlaget for ansøgningen er med udgangspunkt i en bebyggelsesprocent på 60, hvilket vil give 1.168m² bebygget areal.

Det vil betyde, at der kan ligge 12 boliger á ca. 97m² pr. bolig - i alt 1.164m².

Vi forestiller os, at det skal være rækkehuse med en lille have til, opført i mursten og med tegltag, tagrender og nedløb i zink, vinduer og døre i træ/alu samt øvrige bygningsdele i vedligeholdelsesfri materialer.

Vi har lagt den maksimale m² pris for 2015 på kr. 18.030 til grund for beregningerne.

Ved opførelse af 12 boliger på tilsammen 1.164m², vil byggesummen udgøre kr. 20.986.920. Heraf udgør grundkapitalen kr. 2.098.692.

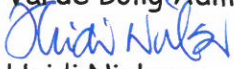
Huslejen er udregnet til kr. 832,7 pr. m² ved nuværende maksimum beløb, hvilket giver en husleje på kr. 6.731 pr. måned for 97m². Indskud vil udgøre kr. 34.978 pr. bolig.

Realkredit Danmark er bedt om, at fremkomme med en vurdering af en kommende markedspris, som de vil fremsende snarest muligt.

Det er vores vurdering, at grunden har en placering, som vil gøre det nemt, at udleje boligerne, ligesom vi vurderer, at boligerne vil kunne huse både familier med og uden børn, ældre og enlige.

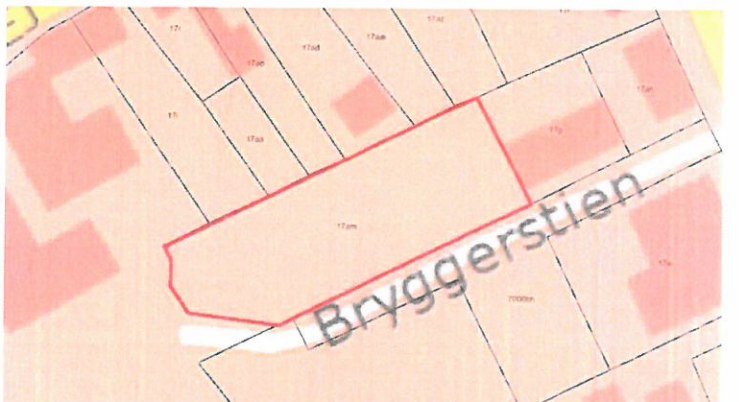
Endelig er det vores vurdering, at der p.t. er meget stort behov for ekstra boliger i Varde by. Vi har næsten dagligt forespørgsler på boliger i Varde by, som vi desværre ikke har nogle boliger, at tilbyde. Hvis vi f.eks. tager udgangspunkt i ventelisten til boligerne på Campus Allé, som er det sidste nye rækkehusbyggeri, vi har opført, så står der 145 på venteliste dertil.

Skulle der være spørgsmål til ovenstående, kan undertegnede kontaktes.

Med venlig hilsen
Varde Bolig Administration

Heidi Nielsen
Direktør

Vedlagt:
Billede af grund og beliggenhed.
Beregning af anskaffelsessum, husleje og indskud.
Foreløbig driftsbudget.





Størrelser på boliger:

Stk.	Rum	m2	m2 i alt
			0
12	4	97	1.164
<u>12</u>			<u>1.164</u>

Samlet anskaffelsessum:

Max.beløb	m2	I alt	Nettokap.	
18.030	1.164	<u>20.986.920</u>		
Kreditf.lån - %	88	18.468.490	2,80	587.634
Grundkap. - %	10	2.098.692	0,27	49.865
Indskud - %	<u>2</u>	<u>419.738</u>		
	100	<u>20.986.920</u>		<u>637.499</u>
Nettokapitaludgifter - max.beløb - pr. m2				<u>548</u>

Energitillæg lavt byggeri

Max.beløb	m2	I alt	Nettokap.	
970	1.164	<u>1.129.080</u>		
Kreditf.lån - %	88	993.590	2,80	31.614
Grundkap. - %	10	112.908	0,27	2.683
Indskud - %	<u>2</u>	<u>22.582</u>		
	100	<u>1.129.080</u>		<u>34.297</u>
Nettokapitaludgifter - energitillæg- pr. m2				<u>29</u>

Øvrige driftsudgifter - pr. m2

off.	155
var.	52
henl.	78
	<u>285</u>

Huslejberegning efter indbyrdes værdi:	Øvrige driftsudg.	Nettokap. max.beløb	Nettokap. energitillæg	Husleje pr. år
Total for afdelingen	331.740	637.499		969.239
			34.297	1.003.536
40% pr. bolig	11.058,00	21.249,96	1.143,23	
60% pr. m2	171,00	328,61	17,68	
Husleje pr. mdr.		6.731	6.969	
Indskud		34.978	36.860	

Beregning af anskaffelsessum til brug ved skema A:

		1.164 m ²		Jan. 2014
		Familieboliger	energitillæg	Familieboliger
		maximum		i alt
Anskaffelsessum pr. m ² - ca.:		kr.		
	23.02.06	18.030	970	19.000
	Gn.snit			
	familie			
Anskaffelsessum i alt	boliger	kr.		
	Pct.	20.986.920	1.129.080	22.116.000
Grundkøbesum	8,8	1.846.849	99.359	1.946.208
Fundering	1,3	272.830	14.678	287.508
Bygningsbasis	1,9	398.751	21.453	420.204
Anlæg af friareal	1,4	293.817	15.807	309.624
Gas- og kloakbidrag	1,0	209.869	11.291	221.160
Tilslutningsafgifter	3,1	650.595	35.001	685.596
Anlæg af vej og fortov mv	1,6	335.791	18.065	353.856
Afgifter, skat og forrentning	0,2	41.974	2.258	44.232
Grundudgifter i alt	19,3	4.050.476	217.912	4.268.388
Håndværkerudgifter i alt	65,0	13.641.498	733.902	14.375.400
Teknisk rådgivning	6,3	1.322.176	71.132	1.393.308
Anden rådgivning	0,6	125.922	6.774	132.696
Byggesagshonorar	1,9	398.751	21.453	420.204
Bestyrelsesudgifter	0,1	20.987	1.129	22.116
Byggelånsrenter	1,1	230.856	12.420	243.276
Udtørring	0,4	83.948	4.516	88.464
Garantiprovision mv	3,1	650.595	35.001	685.596
Statens promillegebyr	0,2	41.974	2.258	44.232
Gebyr til kommunen	0,2	41.974	2.258	44.232
Forsikringsattester og gebyr	0,4	83.948	4.516	88.464
Udlejningsudg./salgsomk.	0,0	0	0	0
Bidrag til Byggeskadefonden	1,0	209.869	11.291	221.160
Stiftelsesprovision	0,4	83.948	4.516	88.464
Omkostninger i alt	15,7	3.294.946	177.266	3.472.212
Anskaffelsessum i alt	100	20.986.920	1.129.080	22.116.000

DRIFTSBUDGET	
for perioden	1/1 - 31/12 2016

Afdeling
Bryggerstien 8
6800 Varde

Varde Bolig Administration

Ortenvej 53
6800 Varde



AFDELINGSDATA

Bruttoetageareal	1164	Antal lejemål	12	Stigning i % i f.t. indevær.år	Budget kommende år	Budget indeværende år	Regnskab sidste år
ORDINÆRE UDGIFTER							
NETTOKAPITALUDGIFTER							
101.	Prioritetsydelse				637.500	0	0,00
Nettokapitaludgifter i alt					637.500	0	0,00
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER							
106.	Ejendomsskatter				0	0	0,00
107.	Vand og vandafledning				0	0	0,00
108.	Kloakbidrag				0	0	0,00
109.	Renovation, miljøafgift, rottebekæmpelse m.m.				0	0	0,00
110.	Forsikring				0	0	0,00
111.	Afdelingens energiforbrug, målerpasning m.m.				0	0	0,00
112.11	Adm.bidrag til selskabet	0	kr.pr.lejemål		0	0	0,00
112.13	Fast bidrag	10.000	kr.pr.afd.		0	0	0,00
112.14	Tillægsydelse				0	0	0,00
112.2	Bidrag til dispositionsf.	0	kr.pr. lejemål		0	0	0,00
112.3	Arbejdskapital	0	kr.pr. lejemål		0	0	0,00
113.1	A-indskud, byggef.,LBF				0	0	0,00
113.2	G-indskud byggef.,LBF				0	0	0,00
Offentlige og andre faste udgifter i alt					180.420	0	0,00
VARIABLE UDGIFTER							
114.1	Ejendomsfunktionærernes lønninger m.v.				0	0	0,00
	Lønrefusion, refusion arbejde m.m.				0	0	0,00
114.3	Renholdelse af grønne områder				0	0	0,00
114.4	Trappevask m.v.				0	0	0,00
114.5	Anden rengøring, sne m.v.				0	0	0,00
114.7	Arbejdstøj				0	0	0,00
114.8	Maskinel - reparationer m.m.				0	0	0,00
114.9	Viceværtsarbejde				0	0	0,00
114.9	Diverse				0	0	0,00
115.	Almindelig vedligehold				0	0	0,00
116.1	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser				0	0	0,00
116.2	(-) heraf dækkes af tidligere henlæggelser				0	0	0,00
117.1	Istandsættelse ved fraflytning m.v.				0	0	0,00
117.2	(-) heraf dækkes af tidligere henlæggelser				0	0	0,00
118.1	Særlige aktiviteter, vaskeri m.m.				0	0	0,00
119.1	Kontingent Boligselskabernes Landsforening				0	0	0,00
119.2	Porto og telefonudgifter				0	0	0,00
119.3	Beboermøder og kurser				0	0	0,00
119.4	Afdelingsbestyrelse				0	0	0,00
119.9	Diverse				0	0	0,00
Variable udgifter i alt					60.530	0	0,00
HENLÆGGELSER							
120.	Planlagt og periodisk vedligehold m.v.				0	0	0,00
121.	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning				0	0	0,00
123.	Tab ved fraflytning m.v.				0	0	0,00
Henlæggelser i alt					90.800	0	0,00
Samlede ordinære udgifter					969.250	0	0,00

Afdeling Bryggerstien 8 6800 Varde		Budget kommende år	Budget indeværende år	Regnskab sidste år
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER				
125.1	Ydelser forbedringsarbejder - realkreditlån	0	0	0,00
125.1	Ydelser forbedringsarbejder - selskabslån	0	0	0,00
125.1	Ydelser forbedringsarbejder - dispositionsfondslån	0	0	0,00
126.1	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	0	0	0,00
127.1	Ydelser vedr lån til bygningsrenovering m.v.	0	0	0,00
129.	Tab ved lejeledighed - netto	0	0	0,00
130.	Tab ved fraflytning - netto	0	0	0,00
131.1	Renter af gæld til boligorganisation	0	0	0,00
131.2	Morarenter	0	0	0,00
131.3	Diverse renter	0	0	0,00
132.	Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0,00
133.1	Afvikling underskud tidligere år	0	0	0,00
133.2	Afvikling underfinansiering	0	0	0,00
134.	Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0,00
136.	Beboerrådgiver m.v.	0	0	0,00
Ekstraordinære udgifter i alt		0	0	0,00
UDGIFTER I ALT		969.250	0	0,00
140.	Årets overskud	0	0	0,00
UDGIFTER OG OVERSKUD I ALT		969.250	0	0,00
ORDINÆRE INDTÆGTER				
BOLIGAFGIFTER OG LEJER				
201.1	Beboelse	969.250	0	0,00
201	Fælleshus	0	0	0,00
201.105	Moderniseringsleje	0	0	0,00
201.2	Ungdomsboliger	0	0	0,00
201.3	Ældreboliger	0	0	0,00
201.6	Kælderrum	0	0	0,00
201.7	Garager, carporte/P-pladser	0	0	0,00
201.9	(-) merleje	0	0	0,00
202.1	Renter bankindestående	0	0	0,00
202.3	Andre renter	0	0	0,00
202.5	Renter mellemregning selskab	0	0	0,00
203.1	Tilskud fra selskabet	0	0	0,00
203.2	Særlige aktiviteter, vaskeri, fællesfaciliteter m.m.	0	0	0,00
203.4	Drift af møde- og selskabslokaler	0	0	0,00
203.6	Overført fra opsamlet resultat	0	0	0,00
Ordinære indtægter i alt		969.250	0	0,00
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER				
204.	Driftssikring	0	0	0,00
206.	Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0,00
Ekstraordinære indtægter i alt		0	0	0,00
INDTÆGTER I ALT		969.250	0	0,00
210.	Årets underskud	0	0	0,00
INDTÆGTER OG UNDERSKUD I ALT		969.250	0	0,00

LEJEFORHØJELSE	Forhøjelses procent	Nugældende gennemsnitlig leje pr. m ²	Forhøjelse gennemsnitlig leje pr m ²	Ny gennemsnitlig leje pr. m ²	Samlet årlig leje- forhøjelse
Beboelse i alt	0,00	0,00	0,00	832,69	0

Den samlede huslejeforhøjelse andrager i gennemsnit pr. bolig ca. pr. måned kr.
Hertil kommer evt. udgifter til antenne, forbrug m.m.

0

Husleje pr. måned

6.731