

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 |
| Andre håndværksudgifter: | | | Andre håndværksudgifter | 2,91 | 181.240 | 28.087 |
| | | | | | | 209.327 |
| Udgifter til byggeplads | 209.327 | 100,00 | Udgifter til byggeplads | | 181.240 | 28.087 |
| Bygherreleverancer | | | Bygherreleverancer | | 0 | 0 |
| Særlige vinterforanstaltninger | | | Særlige vinterforanstaltninger | | | 0 |
| Mindre reguleringer | | | Mindre reguleringer | | | 0 |
| | | | Entrepriseudgifter i alt | | 181.240 | 28.087 |
| Entrepriseudgifter i alt | 2,92 | 209.327 | (var ikke med i Finn Lykkegaards oplæg) | | 5.020.740 | 778.087 |
| | | | | | | 5.798.827 |
| Omkostninger % (skal detaljeres inden skema A) - 15% | | | | | | 0 |
| Teknisk rådgivning | 496.403 | 45,25 | Omkostninger - 15% | 15,25 | 949.800 | 147.194 |
| Byggesagshonorar | 100.000 | 9,12 | Teknisk rådgivning | | 429.796 | 66.607 |
| Bestyrelsesudgifter | 10.000 | 0,91 | Byggesagshonorar | | 86.582 | 13.418 |
| Omkostninger til udtørring, elforbrug m.v. | 209.327 | 19,08 | Bestyrelsesudgifter | | 8.658 | 1.342 |
| Byggeadministration | | 0,00 | Omkostninger til udtørring, elforbrug m.v. | | 181.239 | 28.087 |
| Stiftelsesprovision | | 0,00 | Byggeadministration | | 0 | 0 |
| Byggelånsrenter | 100.000 | 9,12 | Stiftelsesprovision | | 0 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 181.265 | 16,52 | Byggelånsrenter | | 86.582 | 13.418 |
| | 0 | 0,00 | Øvrige finansielle omkostninger | | 156.943 | 24.322 |
| | | | | | | 181.265 |
| Omkostninger i alt | 15,31 | 1.096.995 | Omkostninger i alt | 15,25 | 949.800 | 147.194 |
| Genhusning, information m.v. (skal detaljeres inden skema A) | | 200.000 | Genhusning m.m. | | 200.000 | 0 |
| | | | | | 1.149.800 | 147.194 |
| | 99,02 | 7.095.822 | | | | 1.296.994 |
| Byggeskadefonden 1% | 0,99 | 70.249 | | | | 0 |
| | | | | 99,06 | 6.170.540 | 925.281 |
| Samlede udgifter i alt | 100,01 | 7.166.071 | Byggeskadefonden 1% | 0,94 | 58.532 | 11.718 |
| | | | | | | 70.250 |
| | | | Samlede udgifter i alt | | 6.229.072 | 936.999 |
| | | | | | | 0 |
| | | | | | | 0 |
| | | | | | | 0 |
| Genhusning, information m.v. (skal detaljeres inden skema A) | | | | | | 0 |
| Leje og håndtering af 4 stk. køkkenvogne i 9 måneder | 100.000 | | | | | 0 |
| Leje og håndtering af 4 stk. bade- og toiletvogne i 9 måneder | 100.000 | | | | | 0 |
| Genhusning i alt | 200.000 | | | | | 0 |

| 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

