

Prisnøgle for huse i Andelsforeningen Den selvforsynende landsby

1 Formål:

Formålet med at have en prisnøgle ved salg af de privat ejede huse i den selvforsynende landsby er at fastsætte en makspris ved salg af husene som en rettesnor for bygherren. Det vil sikre at landsbyen bliver et billigt sted at købe hus og at foreningen, så vidt det er muligt, sikres mod spekulation.

2 Bygningsudvalg:

Der vælges på foreningens generalforsamling et bygningsudvalg bestående af fire medlemmer og en første og en anden suppleant. Udvalget søger at træffe afgørelser ved konsensus, hvis dette ikke lykkes kan der i udvalget træffes afgørelser ved $\frac{3}{4}$ flertal. I det tilfælde at sælger er medlem af udvalget, opfattes denne som inhabil og førstesuppleanten stemmer i stedet.

Der kan ikke stemmes om en afgørelse ved første behandling. Næste møde holdes tidligst 2 dage og senest en uge herefter.

Bygningsvalgets opgave er at sørge for at foreningens regler for makspriser bliver fulgt ved køb og salg af de privatejede huse i foreningen herunder udarbejdelse af prisdokument. Bygningsudvalget tilser også at husene i foreningen bliver opført og vedligeholdt i overensstemmelse med foreningens bygningsreglement.

3 Prisdokument

Ved godkendelse af et givent byggeprojekt, eller ændring (ændringer indenfor de nævnte rammer i punkt 4 til 6) af eksisterende byggeri, udfærdiges et prisdokument af Byggeudvalget.

Prisdokumentet indeholder en udspecificeret beregning af byggeriets makspris. Makspris er husets samlede pris beregnet ud fra nedenstående punkter 4 til 6.

Prisdokumentet godkendes på et fællesmøde i forbindelse med den samlede godkendelse af et givent byggeprojekt, eller ændring (jf. pkt. 4 - 6) af eksisterende byggeri.

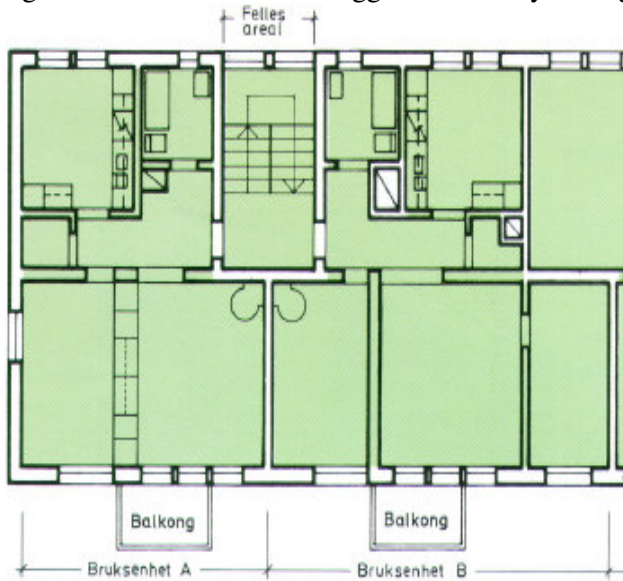
Godkendt prisdokument underskrives af bestyrelsen.

Prisdokumentet kan benyttes overfor långiver, hvis der ønskes lån med sikkerhed i ejendommen.

4 Grundbeløb ud fra beregnet brugsareal:

Grundbeløbet ud fra brugsareal tager udgangspunkt i et areal der defineres som følger:

Brugsarealet er det areal som ligger inden for ydervæggene. Se figur 1.



Figur 1: Brugsareal i en bolig. Figuren viser to brugsenheder. Trappeopgangen udgør en fælles del. (Byggforsk 1991)

For at beregne brugsareal tages mål fra indersiden af ydervæggen eller anden begrænsende bygningsdel. I brugsarealerne medregnes:

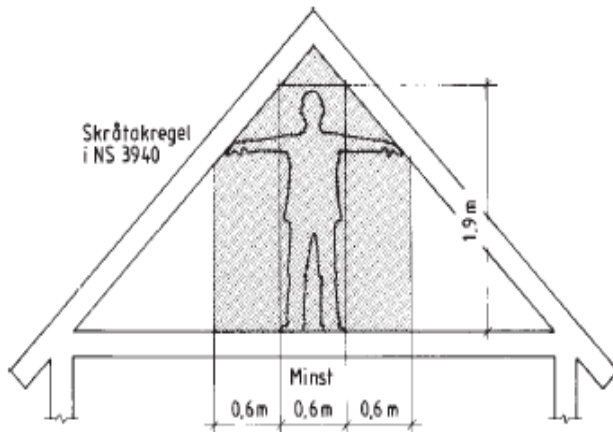
-vægge indenfor en brugsenhed der er under 0,5m tykke
-ovne, køkkenborde, trapper, skorstone, søjler, faste installationer m.v.

I brugsarealet medregnes ikke:

-indvendige skillevægge med en tykkelse over 0,5 m.

For fællesdele (fællesrum, fælles trapeopgang og lignende) gælder, at de deles ligeligt mellem antallet af boenheder eller efter de implicerede boenheders egen fordelingsnøgle.

Brugsareal kan bruges til at angive størrelse på brugsenheder i samme bygning f.eks. lejligheder.



Figur 2: For at være måleværdigt, må rum eller dele af en bygning være tilgængelig via dør eller trappe, fast eller nedtagelig. Det må have gulv eller taghøjde på minimum 1,9 meter i en brede af 0,6 m. Under skråvægge regnes arealet som måleværdigt til 0,6 meter uden for højden på 1,9 m. Døråbninger og vindues nicher regnes kun med når der i disse fulde dybde er en loftshøjde på 1,9 meter i en brede af 0,6 m. (Byggforsk 1991)

Udestuer, udhuse, værksteder, kældre eller lignende regnes kun med i boligarealet, hvis de er godkendt til helårsopvarmning ifølge bygningsreglementet for småhuse. (<http://www.ebst.dk/BRS98/0/54/0>)

Kun lovligt opførte arealer medregnes i arealberegningen.

Da arealopmålingen i reglen foretages før huset er bygget kan denne ske med udgangspunkt i byggetegningerne. Er huset bygget foretages opmålingen i huset med målebånd. Der måles indvendig mellem ydervæggene.

Er der uklarheder i forbindelse med arealopmålingen laves der i prisdokumentet bemærkninger til hvordan arealet er opgjort.

Maksprisen sættes efter følgende satser:

8000 kr. pr m² for de første 0-50 m²

5500 kr. pr m² for 51-100 m²

3500 kr. pr m² for 101-150 m²

2500 kr. pr m² for 151- m²

5 Prisjustering pga. lavt energiforbrug:

Bygningsreglementet for småhuse har fra 01.04.06 fået indføjet en definition på lavenergiklasse 1 og lavenergiklasse 2. Hvis en energiberegning for huset viser, at huset er lavenergiklasse 1 eller 2, gives nedenstående tillæg:

Standardbolig eller ringere: 0kr/m²

Lavenergiklasse 2: +400 kr/m²

Lavenergiklasse 1: +800 kr/m²

6 Tillæg for byggemodning, drivhus og udhus samt fradrag for mangler og skader:

Husets makspris tillægges den budgetterede (eller faktiske – afhængig af hvilken der er lavest) materialepris for et af byggevejledningsgruppen godkendt byggeri af skur, drivhus m.m. Dette gælder for alle bygninger eller bygningsdele, der ikke lever op til bygningsreglementets (BR98) krav til boliger til helårsopvarmning.

Der tillægges i prisloftet de beløb der er betalt for tilslutningsbidrag til el og vand samt jordlodsindskuddet som er indbetalt til andelsforeningen (jordlodsindskuddet var 20.000 kr. i juni 2006).

Det beløb huset (iberegnet ovenstående beløb for el- og vandtilslutning samt byggemodning) må sælges til ifølge prisenøglen indekserreguleres ved salg med udgangspunkt i pristal for 2007?. Inddeks for 2005 ligger til grund for hussalg i 2007. Indeks for 2006 ligger til grund for hussalg i 2008 osv. Heraf følger at en indekserregulering kun er gyldig i det kalenderår, i hvilket det er foretaget. Der laves ved hussalg fradrag for skader og mangler jævnt før vedtægternes §13. Fradraget sker først efter indekserreguleringen af husets makspris.

7 Salg

Ved salg af boligen laves en påtegning på prisdokumentet med dato og salgspris, og der underskrives af sælger, køber og foreningens bestyrelse.

Prisdokumentet overdrages ved salg til køber. En kopi af prisdokumentet med seneste påtegninger opbevares af bygningsudvalget.

Ved hussalg kan foreningen, uanset om denne indtræder som køber eller ejendommen afhændes til anden side, kræve at sælger ved handlen udarbejder en tilstandsrapport, og yderligere forlange, at sælger udbedrer væsentlige mangler opregnet i rapporten, idet maksprisen i modsat fald reduceres tilsvarende, jf. vedtægternes §13.

Foretages en reduktion af maksprisen skal det anføres i prisdokumentet hvad der er lavet reduktion for, da køber i givet fald forventes at foretage disse istandsættelser.

En reduktion sker på baggrund af foreningens byggelement og punkt 4 til 6 i prisenøglen.

Hvis bygningsudvalget og sælger ikke i fællesskab kan nå til enighed om hvad de i en tilstandsrapport påpegede mangler skal vurderes til, kan man lade en udenforstående håndværker foretage vurderingen (ved udgift til arbejdskraft benyttes timesatsten svarende til svendeløn). Er der forsat uenighed om den fastsatte procentdel byggefirmaet har sat, kan hver af parterne kræve en ny vurdering og prisen vil så blive fastsat som et gennemsnit af de to vurderinger. Udgifterne til vurdering deles ligeligt mellem foreningen og sælger.

Ved salg af uafsluttet byggeri, se pkt. 8.

8 Prisfastsættelse for ikke færdigbyggede huse:

Skal et hus sælges før det er færdigbygget udnævner bygningsudvalget og sælger i fællesskab et byggefirma, som vurderer hvor mange procent af huset, der er bygget opgjort efter udgifter til materialer og arbejdsløn. Denne procentdel ganges med det som huset hvis det var færdigt ville kunne sælges til ifølge prisdokumentet. Heraf fås husets makspris. Er man uenig om den fastsatte procentdel byggefirmaet har sat, kan hver af parterne kræve en ny vurdering og prisen vil så blive fastsat som et gennemsnit af de to vurderinger.

Er der efter bygningsudvalgets skøn kun mindre mangler før huset er færdigt og stemmer overens med det af fællesmødet godkendte byggeprojekt, kan salget foregå som et salg af et færdigt hus efter punkt 7. Der laves i så fald fradrag i maksprisen for de aktuelle mangler i forhold til det på fællesmødet godkendte byggeri. Bygningsudvalget og sælger kan i denne forbindelse hvis man er enige om det, ændre på det oprindelige byggeprojekt, dog stadig inden for foreningens bygningsreglement.