

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:

fastsættelse af en makspris ved salg af husene som en rettesnor for bygherren. Det vil sikre at huspriserne i landsbyen holdes på et fornuftigt og så vidt muligt lavt niveau, der tilstræbes at matche husenes reelle værdi (i forhold til konstruktion, materialer, alder, energiforbrug etc.), fremfor de skiftende markedspriser.

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 . 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 kan rådgive i overensstemmelse med foreningens bygningsreglement og rådgive i forbindelse med økologisk byggeri i landsbyen.

3. Prisdokument

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

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 (jvf. 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. Grundbeløbet ud fra boligarealet:

boligarealet fremgår af BBR-meddelelse.

Udestuer, udhuse, værksteder, kældre eller lignende regnes kun med i boligarealet, såfremt det fremgår af BBR-meddelelsen.

Kun lovligt opførte arealer medregnes i arealberegningen.

Maksprisen (prisreguleringsår 2007) sættes efter følgende satser:

8000 kr. pr m² for de første 0-50 m²

5500 kr. pr m² for 51m²

3500 kr. pr m² for 101 og opefter

5. Prisjustering pga. lavt energiforbrug:

Denne justering beregnes ud fra den på salgstidspunktet gældende energimærkning, som defineret i det danske bygningsreglement.

Der gives tillæg jvf. energiklasser efter flg. grundbeløb, som pristals-reguleres

Lavenergiklasse A: 800 kr./m²

Lavenergiklasse B: 400 kr./m²

6. Tillæg for byggemodning, drivhus, udhus, solceller, type af varmeanlæg, evt. nagelfast inventar, innovative bæredygtige løsningssystemer.

Tillæg fastsættes ud fra etableringspriser og efter aftale mellem sælger, køber og byggeudvalg.

Husets makspris tillægges pris for eventuelt senere byggede skure, drivhus m.m. Prisen fastlægges i samarbejde med byggeudvalget i henhold til vurderet materialepris og aktuel stand.

Dette gælder for alle bygninger eller bygningsdele, som ikke lever op til bygningsreglementets (BR98) krav til boliger til helårsopvarmning.

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

Det beløb, som huset (iberegnet ovenstående beløb for el- og vandtilslutning samt byggemodning) må sælges for ifølge prisenøglen, indeksreguleres ved salg med udgangspunkt i pristal for 2007.

Fradrag for mangler og skader:

Der laves ved hussalg fradrag for skader og mangler jævnfør vedtægternes §13.

Fradraget sker først efter indeksreguleringen 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, jvf. 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 eventuelle istandsættelser. En reduktion sker på baggrund af foreningens byggereglement og punkt 4 til 6 i prisnøglen.

Hvis bygningsudvalget og sælger ikke i fællesskab kan nå til enighed om hvad der i en tilstandsrapport påpegede mangler skal vurderes til, kan man lade en udenforstående håndværker foretage vurderingen.

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 fastsætter bygningsudvalget og sælger i fællesskab en makspris pr. m², vurderet ud fra hvor færdigt huset er på salgstidspunktet.

Er der efter bygningsudvalgets skøn kun mindre mangler før huset er færdigt og stemmer dette 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.