

Særligt om prisfastsættelse af foreningens kloakanlæg

Når der er kloakering i en haveforening, er det kun rimeligt, at sælger får dækket sine udgifter hertil, herunder udgifter som er betalt til det kollektive kloakanlæg i veje og stier. Vurderingsystemet kan kun delvist håndtere dette, og derfor skal bestyrelsen håndtere andre dele af udgiften i forbindelse med salg.

Udgiften på selve havelodden:

Udgiften til kloakering fra kloakbrønd ved havelågen til huset medtages i vurderingsprisen i form af dokumenteret/ sandsynliggjort udgift. Bestyrelsen skal derfor ikke bekymre sig om denne udgift, da den vil fremgå af vurderingsrapporten. (Hvis haveforeningen har lagt ud for medlemmet, så er bestyrelsen, der fastsætter en pris pr. havelod, og det er denne pris, som vurderingsudvalget skal skrive ind i vurderingsrapporten.)

Udgiften til det kollektive anlæg:

Udgifter til det kollektive kloakanlæg (den del af kloakeringen, som er betalt af foreningen, evt. vi a indskud fra medlemmerne) bliver derimod ikke medtaget i vurderingsrapporten, medmindre den indgår i den foreningsmæssige værdi/andelsværdi. Denne udgift skal bestyrelsen derfor medtage i købsaftalen udover vurderingsprisen – såfremt beløbet ikke på anden måde allerede er medtaget, se nedenfor. Nedenfor er beskrevet en række modeller for prisfastsættelse af det kollektive kloakanlæg. Det skal understreges, at det er foreningen selv, der beslutter de regnskabsprincipper, som den vil anvende. Modellerne nedenfor er derfor alene vejledende.

- Hvis værdien af det kollektive kloakanlæg indgår i den foreningsmæssige værdi/andelsværdi, vil værdien af kloakken automatisk være tillagt den maksimale salgspris i vurderingsrapporten. I så fald er nedenstående modeller ikke relevante.
- Kontant indbetaling af etableringsudgiften til kollektive kloakanlæg, inkl. tilslutningsafgift kan lægges oven i den maksimalt tilladte salgspris i købsaftalen. Evt. minus afskrivning, hvis foreningen afskriver på sit anlæg.
- Har medlemmet optaget lån udenom foreningen til betaling af etableringsomkostningerne, behandles de på samme måde som kontant indbetaling.
- Har medlemmet optaget lån kationeret af foreningen til betaling af etableringsomkostningerne, behandles det på samme måde som kontant indbetaling – dog skal foreningen sikre sig, at lånet indfries ved salg.
- Udgiften til hel eller delvis indfrielse af haveloddens andel af et fælleslån kan lægges oveni den maksimalt tilladte salgspris – evt. med fradrag af afskrivninger, hvis foreningen afskriver på anlægget. (Ved kommunale lån overtager køber typisk den resterende del af haveloddens andel af lånet, og det er derfor alene den del af lånet, som er indfriet, som kan tillægges den maksimalt tilladte salgspris)
- Hvis foreningen har sparet op i en årrække inden kloakeringen finder sted, så tæller det opsparede beløb med som "kontant indfrielse", afhængig af hvordan foreningen har bogført opsparingen.
- Afskrivning på kloakanlægget afhænger af den regnskabspraksis, som foreningen har valgt. Hvis man har aktiveret sin kloak og aflægges regnskab efter årsregnskabsloven, så er der pligt til at foretage afskrivninger over aktivets levetid, dog max 50 år. Aflægges foreningen regnskab efter andre principper, kan man undlade afskrivning

Med venlig hilsen

Ditte Jensen

Direktør, cand.jur.