

SKAL DU HAVE EN AF DE LEDIGE GRUNDE I DET BÆREDYGTIGE BOFÆLLESSKAB HVIDELAND?

At vores entreprenør gik konkurs har ikke stoppet vores spændende projekt, hvor de første husbyggerier nu så småt er kommet i gang – kør forbi og se ved selvsyn.

Område G med fritliggende huse er udsolgt (se kort på side 4).

Men der er stadig flere muligheder for at komme med ved at bygge et rækkehus eller et halvt dobbelthus.

Hvis man er flere, der sammen stifter en lille, privat andelsboligforening, vil der være en del penge at spare i forhold til tilslutningsbidrag til el, vand, varme og kloak.

Grundene sælges som sokkel-udstyknings, hvor al jorden mellem husene er fællesområde, bortset fra en mindre terrasse til hver bolig.

Foreningen Hvideland - www.hvideland.com - er stort set færdig med at renovere Hvidelandsgårdens stuehus til midlertidigt fælleshus med tilskud fra LAG Halsnæs-Gribskov, EU's lokale udviklingsfond. Der vil senere blive etableret et større fælleshus i østlængen.

Der er tilknyttet et landzone-areal på 5,6 ha, som alle grundejere får adgang til og bliver medejere af.

Derudover vil der blive indrettet erhvervsarealer i og omkring Hvidelandsgårdens eksisterende bygninger.

For at kunne købe en grund, skal du være A-medlem af Foreningen Hvideland – det koster 5000 kr. pr. voksent medlem af den kommende husstand.

Køb af grund koster:

Man betaler for det antal boligkvadratmeter, som man vil bygge, og prisen er fra 1.1.2022 5.600 kr. pr. m² inkl. moms.

Senest 7 dage efter underskrift på købsaftalen betales 10% af købesummen og senest 4 uger efter underskriften skal der stilles en bankgaranti for restkøbesummen – eller beløbet skal deponeres.

Derudover skal der betales tilslutningsbidrag pr bolig:

EI*	18.063
Kloak/eget spildevandsrensningsanlæg	35.000
Vand**	35.415
Fælleshus (betales til grundejerforening)	35.000
Tilslutningsbidrag uden varme***	123.478

* For kæde-/ og rækkehuse er beløbet 14.313

** Heraf skal 11.810 kr. først betales til vandværket ved tilslutning

*** Varmetilslutning koster 50.000 kr. + 400 kr. pr. m²
= 70.000 kr. for et hus på 100 m².

Tilslutningsbidragene betales til sælger samtidig med grundkøbet, idet sælger har lagt ud for tilslutningerne til vand- og elforsyning m.m.

OG – så skal der jo også lige købes/bygges et hus på grunden!

HVIDELAND – et bæredygtigt bofællesskab

Landsbyen Torup (årets landsby 2019) har ønsket sig flere indbyggere at dele sine herligheder med. Derfor har man etableret Torupfonden, som har købt Hvidelandsgården og fået vedtaget en lokalplan, som giver muligheder for et godt og bæredygtigt liv på landet.

Det område, som nu er blevet til byzone og kan rumme mellem 80 og 100 boliger (alt efter størrelsen), er delt op i to etaper.

Det er den nordligste etape 1, som nu er byggemodnet (næsten færdigt) og klar til opførelse af boliger.

Bæredygtige elementer

Området indrettes med 'regnvandssø', skybrudssikring og mange grønne fællesarealer med muligheder for socialt nær- og samvær.

Med fælleshus, fælles vaskeri og andre fælles faciliteter kan den enkelte minimere sit eget pladsbehov og forbrug.

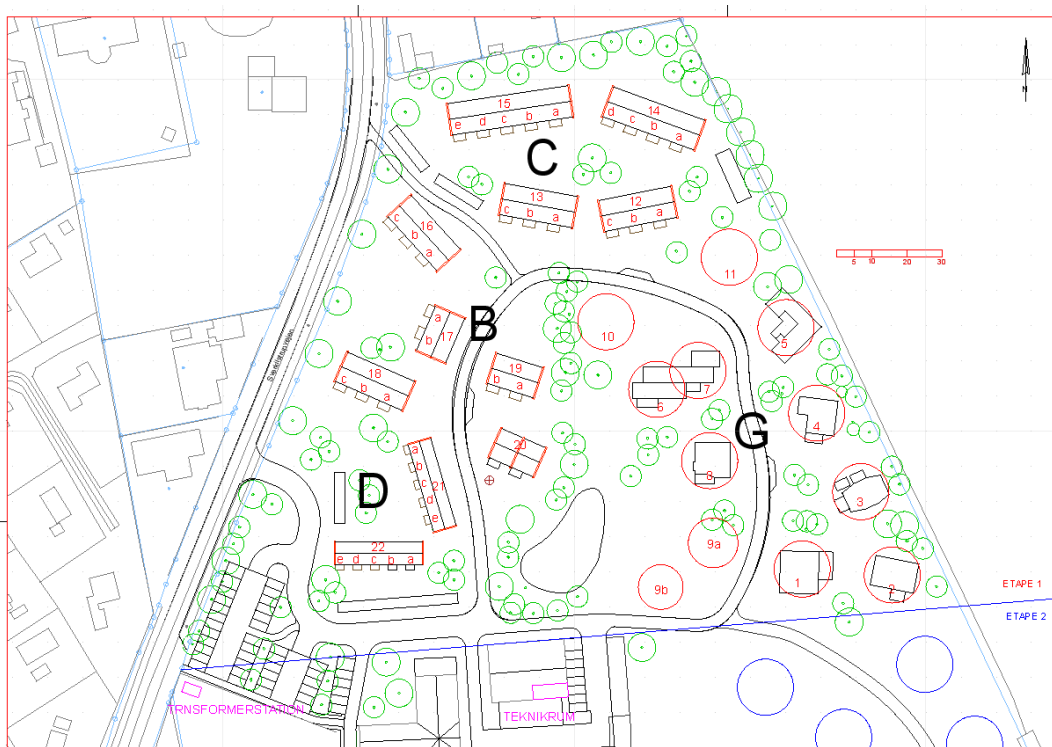
Alle boliger skal tilsluttes anlæg til genbrug af regnvand til toiletskyl og tøjvask.

Spildevand fra alle huse renses i eget rensningsanlæg, som klarer både slambehandling og spildevand. Anlægget placeres på den landbrugsjord, som hører til bebyggelsen.

Der bliver etableret fælles forsyning af varme via et innovativt jordvarmeanlæg og – hvis det lykkes at få finansiering på plads – også kombineret med solcelle-energi til drift af jordvarmepumper.

Området bliver beboet af mange engagerede mennesker med mindst lige så mange kreative og bæredygtige idéer, så det bliver med garanti ikke kedeligt at bo i Hvideland.

HELHEDSPLAN – juni 2021



Helhedsplanen skal opfattes som en skitse, da der kan blive rykket lidt rundt på placeringer og størrelser af de enkelte byggerier, efterhånden som grundene bliver solgt.

Område B – dobbelthuse

I område B bliver der mulighed for at bygge store huse, primært ved sammenbygning af 2 eller 3 huse til fx flere generationer, men der er også mulighed for at bygge store huse til bofællesskaber/kollektiver eller små private andelsboliger.

De østligste grunde (ligger inden for ringvejen) sælges først, og derefter sælges grundene 'fra nord mod syd' i område B. Det samlede antal huse og deres indbyrdes placering kommer til at afhænge af de først solgte boligens størrelse.

Et halvt dobbelthus skal minimum være på 80 m² og skal så vidt muligt bygges i 1½ eller 2 plan. Der vil kunne blive plads til op mod 1400 m² boliger i område B.

Det vil både praktisk og økonomisk være mest hensigtsmæssigt at finde sammen om byggeriet af et dobbelthus. Men har du ikke lyst til at vente til 'den eneste ene nabo' dukker op, kan du – som i rækkehusene – vælge at bygge din del med en brandmur ind til naboen, og så få halvdelen af murens pris refunderet, når naboen dukker op.

Hvis I er 3-4 personer, som kunne tænke jer at gå sammen om en lille, privat andelsbolig, vil I hver kunne spare temmelig store beløb, både til opførelse af boligen og i kommende driftsudgifter.

Husene skal opføres efter BR 2018, kap. 25, som omhandler energirigtigt byggeri, og efter lokalplanens bestemmelser, men der er derudover ingen krav til materialevalg, arkitektur eller lignende.

Område D – småhuse

Her sælges der først grunde i den 'nord-syd-liggende række'

Husene her skal mindst være på 55 m², og der vil også her blive tale om krav om sammenbygning med andre huse. Der vil i alt kunne blive plads til op mod 1200 m² bolig i område D.

Der vil i princippet være mulighed for at opføre lejeboliger i alle boligområder, men der er indtil nu kun kommet konkret forespørgsel om grund til lejebolig i område D.

Som i område C og D vil det blive den først byggende, der opfører brandmur til nabohus, mod refusion af den halve udgift, når naboen dukker op.

Og som i de andre områder vil der også her være store beløb at spare, hvis man går sammen om et byggeri. Tilslutningsbidrag til el, vand, spildevand, varme og fælleshus er de samme – uanset boligens størrelse. Så det er på den måde relativt dyrt at bygge småt!

Husene skal også her opføres efter BR 2018, kap. 25, som omhandler energirigtigt byggeri, og efter lokalplanens bestemmelser, men der er derudover ingen krav til materialevalg, arkitektur eller lignende.

Opstartsforeningen for

GRUNDEJERFORENING HVIDELANDSGÅRDEN

Maj 2021

FORELØBIGT OVERSLAG OVER UDGIFTER TIL KONTINGENTER OG DRIFTSBIDRAG

Da der vil blive tale om et helt nyt, byggemodnet område, vil udgifter til vedligeholdelse af veje, stier m.m. i starten blive meget begrænset. Til gengæld må det forventes, at grundejerne vil bruge tid, energi og også nogle penge på at indrette fællesarealer, fx med borde og bænke ved regnvandssøen, en småbørnslegeplads og lignende.

Derudover vil der være udgifter til strøm til vej-, sti- og P-belysning, samt til ejendomsskatter for foreningens fællesarealer. Disse skatters størrelse kendes ikke på nuværende tidspunkt.

Indtil området vil være fuldt udbygget, vil Torupfonden som ejer af de ikke-solgte arealer stå for en del af grundejerforeningens udgifter.

De kommende grundejere kan indledningsvis forvente en årlig kontingentudgift på 20 kr. pr. m² boligareal.

VEDRØRENDE DRIFTSUDGIFTER FOR REGNVANDS- OG SPILDEVANDSRENSNINGSANLÆG

Regnvandsanlæg til toiletskyl og tøjvask:

Anlægget etableres af sælger som en del af byggemodningen, og etableringsudgiften indgår i grundprisen. Der er tilslutningspligt for den enkelte grundejer.

Der vil blive indgået aftale om årlig service – tilbud på 4.500 kr. foreligger skriftligt fra anlæggets leverandør, Regnvandstanken.

Rensning af tank hvert 5-10 år kan man enten klare selv eller få en slamsuger til at ordne. En rensning med slamsuger vil koste omkring 10.000 kr.

Udskiftning af pumper hvert 9-12 år (efter ca. 10.000 timers funktion). Pris ca. 15.000 kr. for begge pumper inkl. udskiftning.

Med det mest pessimistiske scenarie vil dette betyde årlige udgifter – til fordeling blandt alle grundejere – på:

Serviceaftale		4.500 kr.
Rensning af tank	10.000 kr. hvert 5. år	2.000 kr.
Udskiftning af pumper	15.000 kr. hvert 9. år	<u>1.700 kr.</u>
	I alt	<u>8.200 kr.</u>

Vand fra Halsnæs Vandforsyning koster omkring 20 kr. pr. liter.

Driftsudgifterne vil på den måde være tjent hjem, når Hvideland i alt har genbrugt de første 410 m³ vand hvert år. Dette medfører dermed, at grundejerne får en reduceret udgift til vand.

Spildevandrensingsanlæg:

Der vil blive indgået aftale om en 10-20årig serviceaftale med 2 årlige servicebesøg – tilbud på i alt 5.500 kr. pr år er modtaget fra anlæggets leverandør, Kilian Waters.

Tømning af anlægget hvert 10. år – anslået udgift til maskiner 5.600 kr.

Årlige driftsudgifter – til fordeling blandt alle grundejere:

Serviceaftale		5.500 kr.
Strømforbrug (ved 125 personer)		7.000 kr.
Afskrivning pumper og kompressorer over 10 år		3.000 kr.
Tømning	5.600 kr. hvert 10. år	<u>600 kr.</u>
	I alt	<u>16.100 kr.</u>

Ved 125 personer á 100 liter pr dag bliver driftsudgiften inkl. statsafgift på 0,79 kr/m³ på 4,31 kr/m³, hvilket efter leverandørens skøn bør forhøjes til **5 kr./m³**

Grundejerforeningen vil skulle opkræve den enkelte grundejer vandafledningsbidrag efter forbrug.

Sammenlignet med afledningsprisen til Halsnæs Spildevand på 55 kr/m³ må der siges at blive tale om en meget væsentlig besparelse, sådan at investeringen på 35.000 kr. pr. husstand vil kunne tjene sig ind over en overskuelig årrække.

Regnestykket kan selvfølgelig ikke laves præcist, så længe vi ikke ved, hvor hurtigt etape 1 bliver fuldt udbygget.

Serviceaftale vil blive tilføjet, når den foreligger efter endt byggemodning.

RENOVATIONS BIDRAG

Med grundejerforeningens centrale og fælles renovationsanlæg (etableres i forbindelse med byggemodningen) vil hver grundejer blive opkrævet faste beløb til genbrugsplads, statsafgifter med mere. Men der vil derudover kun skulle betales for de fælles containere til sortering og restaffald. En sådan ordning har i mere end 10 år sparet boligejerne i et nærliggende bofællesskab for mellem 700 og 1000 kr. om året.

Det betyder, at grundejerforeningen i første omgang skal påtage sig betalingen for de fælles containere og derefter opkræve beløbet via kontingentbetalingen pr. husstand.

GRUNDSKYLD OG EJENDOMSSKATTER

Disse afgifter fastsættes af de offentlige myndigheder, og vi kan ikke sige præcist, hvor store de vil blive for den enkelte grundejer i Hvideland.

Vi har fra et af de sidst handlede huse i Dyssekilde fået oplyst, at de betaler ca. 3.000 kr. årligt i grundskyld for en stor sokkelgrund og ca. 15.000 årligt i ejendomsskat for et hus på næsten 200 m².

Men vi kan ikke garantere, om nybyggede huse i Hvideland vil komme til at betale nogenlunde tilsvarende beløb.