

# Vejledning om vurdering af kolonihavehuse

## – Til sælgere og købere af kolonihavehuse

Alle medlemmer af Kolonihaveforbundet er underlagt Kolonihaveforbundets vurderingsregler, som betyder at et kolonihavehus ikke kan sælges eller overdrages, uden at huset er blevet vurderet.

Formålet med vurderingsreglerne er undgå at kolonihavehuse bliver solgt til en pris, som ikke er udtryk for husets aktuelle værdi, men som snarere betales, fordi brugsretten til havelodden er attraktiv.

### **Hvornår skal der vurderes**

Der skal foretages en vurdering ved ethvert salg eller enhver overdragelse af et kolonihavehus. Ved overdragelse forstås overdragelse til ægtefæller eller slægtninge i ret op- eller nedstigende linje, uanset om overdragelse sker, mens sælger er i live eller overdragelsen sker ved dødsfald. Der er også tale om overdragelse, hvis to haveejere bytter haver. Derimod er der ikke tale om en fuldstændig overdragelse, når en ægtefælle eller en slægtning i op- og nedstigende linje optages som ekstra lejer på lejekontrakten eller ved den ene lejers fraflytning/sletning af lejekontrakten, og der skal derfor ikke vurderes i disse tilfælde.

### **Hvem skal vurdere**

Den enkelte haveforening skal vælge et vurderingsudvalg. Vurderingsudvalget vælges som udgangspunkt af generalforsamlingen. Vurderingsudvalget er altså ikke et udvalg under bestyrelsen.

En haveforening kan dog også vælge at lade en anden forenings eller kredsens vurderingsudvalg stå for vurderingerne.

### **Hvad skal vurderes**

Den vurdering og værdiansættelse, som skal foretages, skal omfatte haveloddets anlæg og beplantning samt bebyggelse inkl. nagelfast / tilpasset inventar. Herudover skal der laves et samlet skøn over løsøre (baseret på en løsøreliste, som sælger skal lave).

Bestyrelsen skal inden vurderingen sikre sig, at have og bebyggelse overholder gældende regler. Gør de ikke det, skal ejeren som udgangspunkt lovliggøre forholdene inden vurdering. Foretages der en vurdering før en evt. lovliggørelse, skal kun den lovlige del af byggeriet medregnes ved fastsættelsen af husets værdi.

### **Hvordan vurderes der**

Kolonihaveforbundet har udarbejdet et vurderingssystem, som SKAL anvendes ved vurderinger.

Systemet benytter indeksregulerede maksimale priser, som er fastsat af kongressen og som pristalreguleres årligt. Systemet beregner også en årlig nedskrivning.

### **Vurderingsprisen**

Køber og sælger (evt. i samarbejde med bestyrelsen) fastsætter salgsprisen på baggrund af udbud og efterspørgsel i området. Prisen kan dog aldrig overskride den værdiansættelse, som vurderingsudvalget har fastsat.

På et havelod, hvor selve hovedhuset er værdiansat til 0 kr., skal huset rives ned. Formelt skal det dømmes til nedrivning af bestyrelsen, hvilket betyder, at bestyrelsen skal skrive et brev til sælger om, at huset skal rives ned. Hvis et hus er dømt til nedrivning, skal det rives ned for sælgers regning, inden salg/overdragelse.

### **Anke af vurderingen**

Ejeren af huset og foreningens bestyrelse kan anke vurderingen til den kreds, som Haveforeningen er en del af. (I Københavns Kommune kan en køber også anke vurderingen). Anken kan alene dreje sig om den foretagne værdiansættelse. Anken skal være fremsat til haveforeningens bestyrelse senest 14 dage efter modtagelse af vurderingen. Ankeinstansens afgørelse er bindende for alle parter.

### **Hvem har ansvaret for vurderingens rigtighed**

Vurderingsudvalget har som udgangspunkt ansvaret for den vurdering, der er foretaget.

Vurderingen skal dog foretages på grundlag af det, der er synligt, og som umiddelbart kan konstateres med det blotte øje. Vurderingen af ting, der ikke umiddelbart kan konstateres med det blotte øje eller hvor der er tale om oplysninger, som ikke nødvendigvis er tilgængelige (eksempelvis opførelses-år, fundaments-type, afløb, isolering, konstruktion mv.), må nødvendigvis baseres på sælgers oplysninger og/eller de tilgængelige godkendte tegninger.

I de tilfælde, hvor vurderingen er baseret på sælgers oplysninger, er sælger ansvarlig for rigtigheden af oplysningerne.

Bestyrelsen har ansvaret for lovligheden af have og byggeri.

### **Hvornår gælder vurderingsrapporten**

Vurderingsrapportens værdiansættelse er kun gyldig i det kalenderår, i hvilken den er foretaget.

### **Hvordan læses vurderingsrapporten**

Når vurderingsudvalget har vurderet have og bebyggelse, udarbejder de en vurderingsrapport, som skal udleveres i fuld længde til havelejer og bestyrelsen. En evt. køber skal også have en kopi.

Nedenfor er beskrevet en vejledning i rapportens del-elementer, så den bliver nemmere at læse.

### ***Rapportens forside***

Rapportens forside angiver bla. forskellige oplysninger om haveloddet, oplysninger om de vurderingsmænd, der har deltaget, samt hvem der har været til stede ved vurderingen. Den angiver også det gældende indekstal, som er brugt ved beregningen.

På forsiden fremgår den samlede pris for have og bebyggelse.

### ***Rapportens øvrige sider***

De øvrige sider i rapporten beskriver, hvordan vurderingsudvalget har vurderet de forskellige delelementer, som indgår i vurderingen.

Hvert del-element er beskrevet i et skema, som indeholder forskellige oplysninger:

"Udført år" er det år, hvor bygningen er færdiggjort.

M2 på bygninger angiver de udvendige mål på bygningerne.

Kvadratmeterpris eller indeksreguleret pris er den gældende indeksregulerede pris, som gælder i hele landet. Det er altså ikke haveforeningen, der har fastsat denne pris.

Fradrag betyder, at vurderingsudvalget kan give fradrag, hvis husets værdi fremstår ringere end den pris, der fremkommer. Fradrag gives eksempelvis for dårlig vedligeholdelse, råd, utætte vinduer, utæt tag, fugt, svamp, ufærdig eller ubehandlet yderbeklædning mv.

Fradrag skal altid begrundes, og du kan læse begrundelsen i rapporten.

Det er også angivet i skemaet, hvor mange procent, der nedskrives med pr. år, og hvor meget der samlet set er nedskrevet med. Nedskrivningsmetoden og nedskrivningsprocenten er forskellig inden for forskellige kategorier.

Til sidst i hvert skema kan du se værdien i alt for det enkelte delelement-.

### ***Hvordan vurderes de enkelte delelementer:***

#### **Havens anlæg og beplantning - værdi pr. m2**

Her skrives værdien på havens anlæg og beplantning pr. m2. Det er havens helhedsindtryk, der skal vurderes. Der skal ikke ske en individuel optælling af træer, buske og planter. Havens anlæg dækker alt inkl. fliser, hegn, åbne terrasser etc. ud fra et helhedsindtryk baseret på orden, indhold og kvalitet. Hovedhus, udhus, drivhus, overdækkede terrasser og p-pladser skal ikke tælles med under havens anlæg. Prisen for havens anlæg fastsættes efter vurderingsudvalgets skøn til mellem 0 og 50 kr. (index 100) pr. m2 (med 5-kr.'s interval). Tallet i rapporten er index-reguleret.

### Havens foreningsmæssige værdi / andelsværdi

Her skrives foreningens værdi/andelsværdi, som er den forholdsmæssige værdi af foreningens aktiver. Hvis foreningen har besluttet, at anvende foreningsmæssig værdi, vil den fremgå af foreningens årsregnskab og skal oplyses af bestyrelsen.

### Hovedhus

Hvert hovedhus skal vurderes særskilt.

For at give max pris, skal hovedhuse være placeret på et fundament, se under fundament. Gulv skal være beton eller min. 18 mm gulvbrædder. Yderbeklædning skal være af godkendte brandfaste materialer (eksempelvis blokhusbrædder, klinkebrædder, vandfaste plader på konstruktion af min. 45 x 95 mm. træskelet.) Vinduer skal være termoruder. Taget skal være bølgeeternit eller anden fast belægning. Ondulinetag betragtes som fast, hvis det ligger på et fast underlag. Øvrige løsninger skal give fradrag i maxprisen. Ved tvivl om materialer mv. lægges sælgers oplysninger eller tegninger til grund.

### Bjælkehytte

Hvis der er tale om et bræddehus/bjælkehytte med brædder/bjælker, der er under 70 mm tykke, gives der fradrag. Ved tvivl lægges sælgers oplysninger eller tegninger til grund. Brædder/bjælker 25-32 mm giver fradrag på 70 %. Brædder/bjælker 33-69 mm giver fradrag på 55 %. Rigtige bjælkehuse på 70 mm eller mere, der anses for fuldisolerede, prissættes med tillæg af isolering og indvendig beklædning. Dette kræver dog, at sælger kan dokumentere isoleringsevnen. Bjælkehytter opført før 1/1-2014, vurderes som et almindeligt hovedhus.

### Indvendig beklædning

Indvendig beklædning og loftsbeklædning på de forskellige bygninger skal være profilbrædder eller gipsplader. Andre beklædninger kan være lovlige, men giver ikke maxpris, og skal derfor give fradrag. Beklædning skal være spartlet, filtet og malet eller på anden måde færdigbehandlet for at give maxpris.

### Isolering

For at give max pris skal isolering på de forskellige bygninger være 100 mm. sten-/glasuld eller tilsvarende godkendt isoleringsmateriale. Ikke godkendt materiale eller tyndere isolering skal give fradrag. Ved tvivl om type eller tykkelse lægges sælgers oplysninger eller tegninger til grund.

### Køkken - Indeksreguleret maxpris

Den maksimale pris for køkkener er indeksreguleret. Selv om et køkken har kostet mere, kan man altså ikke få mere for køkkenet end den indeksregulerede max pris. Max prisen er baseret på et håndværksmæssigt korrekt udført funktionelt køkken med flere køkkenelementer eller tilsvarende opbyggede elementer. Som eksempel på køkken kan bla. nævnes overskabe, underskabe etableret med bordplade og vask.

### Bad/toilet udført efter 1/1-2013

Den maksimale pris for badeværelser udført efter 1/1-2013 er indeksreguleret. Selv om et badeværelse har kostet mere, kan man altså ikke få mere for badeværelset end den indeksregulerede max pris. Maksimalprisen er baseret på et håndværksmæssigt korrekt udført funktionelt badeværelse med fornøden vådrumssikring af alle rumflader, varmt/koldt vand, lovligt afløb udstyret med toilet og brusebad samt udluftning. Hvis afløbet ikke er lovligt, skal det lovliggøres af en autoriseret kloakmester. Hvis det ikke er muligt at lovliggøre skal badeværelset ikke vurderes som bad, men som hovedhus. Ved tvivl om vådrumssikring må sælgers oplysninger eller tegninger lægges til grund.

### Bad/toilet udført før 1/1-2013

For badeværelser udført før 1/1-2013 vurderes prisen til den dokumenterede oprindelige udgift med nedskrivning fra det år, det er udført.

### Nagelfast tilbehør

Nagelfast tilbehør er inventar der i sin konstruktion betinger, at komponenten fastgøres til væg, gulv eller anden stabil konstruktion. Tilpasset inventar er inventar, der er særligt tilpasset til og/eller installeret i bebyggelsen, hvor enten inventaret ikke umiddelbart kan fjernes og anvendes andetsteds eller inventarets fjernelse vil forringe værdien af det fjernede og/eller medføre større efterreparationer. Dette kan eksempelvis være visse typer af indbygningshvidevarer.

### Alternative energianlæg

Ved alternative energianlæg forstås eksempelvis varmepumper, vindmøller, jordvarmeanlæg.

### Udhus

For at udhuse kan opnå max pris pr. m<sup>2</sup> gælder, at de skal være placeret på fundament. Yderbeklædning skal være af godkendte brandfaste materialer (eksempelvis blokhusbrædder, klinkebrædder, vandfaste plader på konstruktion af min. 45 x 95 mm. træskelet.) Vinduer skal være almindeligt glas. Taget skal minimum være fastlockplader eller termoplader. Udhus kan være med isolering og indvendig beklædning. Ved tvivl om materialer lægges sælgers oplysninger eller tegninger til grund.

### Åben overdækket terrasse

Åbne overdækkede terrasser kan være placeret sammenbygget med anden bebyggelse eller fritliggende på arealet. En åben overdækket terrasse skal være åben på mindst en side. For at åbne overdækkede terrasser kan opnå max pris pr. m<sup>2</sup> gælder, at de skal være placeret på fundament. Taget skal være minimum tagpap, fastlockplader, termoplader eller lignende.

### Lukket terrasse

En lukket terrasse kan være placeret sammenbygget med anden bebyggelse eller fritliggende på arealet. En lukket terrasse skal være lukket på alle sider. For at give max pris, skal overdækkede terrasser være placeret på et fundament, se under fundament. Gulv skal være beton eller min. 18 mm gulvbrædder. Yderbeklædning skal være af godkendte brandfaste materialer (eksempelvis

blokhusbrædder, klinkebrædder, vandfaste plader på konstruktion af min. 45 x 95 mm. træskelet.) Vinduer skal være almindeligt glas. Taget skal være minimum tagpap, fastlockplader eller termoplader eller lignende. En havepavillon anses som en lukket terrasse, hvis den overstiger 10 m<sup>2</sup>, dog kan der være lokale regler, der foreskriver noget andet. Ved tvivl om materialer lægges sælgers oplysninger eller tegninger til grund.

### Åben terrasse

Åbne terrasser er terrasser uden tag. Åbne terrasser skal kun vurderes, hvis de er opført før 1/1-2013. Efter 1/1-2013 skal de vurderes som en del af havens anlæg og beplantning.

### Parkeringsplads

En parkeringsplads skal kun vurderes, hvis etablering af parkeringspladsen er et krav fra en myndighed, og den har en størrelse på min. 8 m<sup>2</sup>. Hvis P-plads ikke er et krav fra en myndighed vurderes den ikke som P-plads, men som en del af havens anlæg og beplantning.

### Tilslutninger - El

Det er den aktuelle/nuværende udgift, der skal bruges i vurderingen. Aktuel tilslutningsafgift indhentes hos Elforsyningen.

### Tilslutninger - Vand

Det er den aktuelle/nuværende udgift, der skal bruges i vurderingen. Aktuel tilslutningsafgift indhentes hos Vandforsyningen.

### Tilslutninger - Stikledning

Her skrives den nuværende dagspris for stikledning. Udgiften skal kunne dokumenteres. Ved el-stikledning forstås fremførsel til og med sikringstavlen.

### El installation

Indvendig el-installation regnes fra sikringstavlen. Lovlige el-installationer skal være udført af aut. el-installatør. Hvis installationen var lovlig på tidspunktet for opførelsen, er den fortsat lovlig. I tvivlstilfælde om installationen er lovlig udført, kan vurderingsudvalget forlange en gennemgang af el-installationen. En sådan gennemgang skal foretages af en aut. el-installatør for sælgers regning. For at få den indeksregulerede maxpris forudsætter det endvidere, at el-installationen lever op til moderne normer, f.eks. omkring antallet af 230 V stikkontakter.

### Gas installation

Lovlige gasinstallationer skal være foretaget af en aut. gasmester. Hvis installationen var lovlig på tidspunktet for opførelsen, er den fortsat lovlig. I tvivlstilfælde om installationen er lovlig udført, kan vurderingsudvalget forlange en gennemgang af gas-installationen. En sådan gennemgang skal foretages af en aut. gasmester for sælgers regning.

### Ildsted / Skorsten

Vurderingsudvalget skal påse, at skorstensfejeren har foretaget det årlige eftersyn. Hvis det ikke er foretaget, skal vurderingsudvalget notere det, så bestyrelsen kan sørge for, at den bliver foretaget.

### Solenergi

Det er alene typegodkendte solenergianlæg til el, vand og ventilation, der kan vurderes.

### Afløb

Lovlige afløb og afløbsinstallationer skal være udført af en aut. Kloakmester. I tvivlstilfælde om afløb er lovligt udført indhentes kloakattest ved kommunen. Ulovlige afløb vurderes ikke.

### Faskine

Faskiner skal være lovligt etableret i henhold til lokale regler

### Fundament udført efter 1/1-2014

Et fundament skal kunne bære det hus, som er bygget på det uden at huset sætter sig eller tager skade.

Den maksimale pris for fundamenter efter 1/1-2014 er indeksreguleret. Selv om fundamentet har kostet mere, kan man altså ikke få mere for fundamentet end den indeksregulerede max pris.

Der skelnes mellem 3 fundamenttyper. Ved et fuldstøbt fundament er max prisen baseret på et frostfrit fundament i 80 cm dybde.

Ved tvivl om type og dybde lægges sælgers oplysninger eller tegninger til grund.

### Fundament – udført før 1/1-2014

For fundamenter udført før 1/1-2014 vurderes prisen til den dokumenterede oprindelige udgift med nedskrivning fra det år, det er udført.

### Drivhus

Drivhus vurderes med en indeksreguleret max pris pr. kvadratmeter.

### Tillæg - udokumenteret

Hvis der er udokumenterede udgifter til synlige forbedringer, eller hvis hus mv. er helt ekstraordinært godt udført eller vedligeholdt, kan disse udgifter indgå som en del af vurderingssummen. Alle typer af vedligehold og forbedringer kan indgå, eksempelvis nyt tag, nye termovinduer. Det samlede tillæg må dog ikke overstige 30 % af bebyggelsens aktuelle værdi.

### Tillæg - dokumenteret

Hvis der er dokumenterede udgifter til forbedringer/vedligeholdelse kan disse udgifter indgå som en del af vurderingssummen. Alle typer af vedligehold og forbedringer kan indgå, eksempelvis nyt tag, gulvvarme, nye termovinduer. Det samlede tillæg må ikke overstige bebyggelsens aktuelle værdi.

## Løsøre

Løsøre defineres som tilbehør til hovedhus, udhus mv., og som ikke er nagelfast eller tilpasset inventar. Som eksempel kan nævnes standardhvidevarer, møbler, gardiner, lamper osv. Et komfur opstillet i en skabsrække er f.eks. løsøre.

En køber har ikke pligt til at købe løsøret.

Sælger skal udarbejde en løsøreliste og vurdere løsøret med et samlet beløb. Sælgers løsørepris må ikke overstige 25 % af værdiansættelsen.

Vurderingsudvalget skal tilse, at løsøret er til stede i henhold til sælgers løsøreliste, og om prisen holder sig inden for de 25 % af værdiansættelsen. Uanset om sælgers vurdering ligger over eller under 25 % af bebyggelsens værdi, kan vurderingsudvalget fastsætte en lavere pris for løsøret, hvis det er vurderet åbenbart for højt. Vurderingsudvalgets vurdering skal i så fald ske ved et samlet skøn og ikke en individuel optælling af genstande.

Når vurderingsudvalget har godkendt sælgers løsøreliste incl. pris, eller når vurderingsudvalget har fastsat en anden løsørepris, kan løsøret ikke sælges til en højere pris end den fastsatte.

Vurderingsudvalgets evt. ændring af løsøreprisen kan ikke ankes. Hvis sælger er utilfreds med vurderingsudvalgets skøn over løsøret, må sælger henvises til at sælge det til anden side.