

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. Du kan læse Kolonihaveforbundets vurderingsregler på Kolonihaveforbundets hjemmeside.

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.

Det betyder, at du ikke kan forvente at tjene penge på dit kolonihavehus. Man kan sammenligne det lidt med at købe en bil. Du har glæde af bilen, så længe du har den, men den falder formentlig i værdi undervejs, og du kan ikke forvente at få de penge igen, som du har brugt på den. Sådan er det også med kolonihavehuse.

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. Populært sagt kan man sige, at der altid skal vurderes, når alle navne på lejekontrakten skiftes ud.

Derimod er der ikke tale om en overdragelse, når der optages en ekstra lejer på lejekontrakten eller ved den ene lejers fraflytning/sletning af lejekontrakten, og der er derfor ikke krav om vurdering i disse tilfælde. Den enkelte forening kan dog have interne krav om vurdering i disse situationer.

Der kan også foretages en vurdering, når ejer har brug for en vurdering i forbindelse med optagelse af lån eller lignende.

En forening kan beslutte, om der kan foretages vurderinger hele året, eller om du kun kan få vurderet i sæsonen.

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 forening, kredsens vurderingsudvalg eller et vurderingsudvalg nedsat på tværs af kredsen stå for vurderingerne.

Hvad skal vurderes

Den vurdering, som skal foretages, skal omfatte haveloddets anlæg og beplantning samt bebyggelse inkl. nagelfast / tilpasset inventar.

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.

Hvordan vurderes der

Kolonihaveforbundet har udarbejdet et vurderingssystem, som SKAL anvendes ved vurderinger (i den sidst opdaterede version).

Systemet benytter indeksregulerede maksimale priser, som er fastsat af kongressen og som pristalreguleres årligt. Du kan finde de indeksregulerede priser for det igangværende år på Kolonihaveforbundets hjemmeside. Systemet beregner også en årlig nedskrivning.

Maksimalprisen

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

På et havelod, hvor selve hovedhuset er værdiansat til 0 kr., kan bestyrelsen beslutte, at huset skal rives ned og fundamentet fjernes. Formelt skal det i så fald dømmes til nedrivning af bestyrelsen, hvilket betyder, at bestyrelsen skal skrive et brev til sælger om, at huset og fundamentet skal rives ned/fjernes. Hvis et hus og fundament er dømt til nedrivning, skal det fjernes 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 skriftligt til haveforeningens bestyrelse senest 14 dage efter modtagelse af vurderingen. Ankeinstansens afgørelse er bindende for alle parter.

Ankeinstansen kan fastsætte et gebyr for behandling af ankesagen.

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.

Som udgangspunkt er det altid medlemmet, der er ansvarlig for, at bebyggelsen på havelodden til enhver tid opfylder gældende regler

Hvornår gælder vurderingsrapporten

Vurderingsrapporten er gyldig i et år fra den dato, hvor vurderingen er foretaget. Dette betyder, at der ikke er krav om en ny vurdering ved årsskifte, men at huset kan sælges til prisen i vurderingsrapporten i et år fra vurderingsdatoen. Der kan dog være beløbsmæssige ændringer i foreningsmæssigværdi/andelsværdi.

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 maksimalpris 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 skønnes ringere end den pris, vurderingssystemet foreslår. 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 ud fra et helhedsindtryk baseret på orden, indhold og kvalitet. 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. 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 65 kr. pr. m² (med 6,50-kr.'s interval). Tallet i rapporten er indeks-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. Gulvplader skal være min. 18 mm gulvbrædder eller beton. Yderbeklædning skal være blokhusbrædder, klinkebrædder, vandfaste plader eller andet brandhæmmende materiale på konstruktion på et min. 50 x 100 mm. træskelet. Vinduer skal være termoruder. Taget skal være bølgeeternit, tagpap eller anden fast belægning. Ondulinetag betragtes som fast, hvis det ligger på et fast underlag. Vær obs på at ondulinetage har kortere levetid end andre faste tage. Generelt skal øvrige ringere løsninger give fradrag i maxprisen. Ved tvivl om materialer mv. må sælgers oplysninger eller tegninger lægges til grund.

Bjælkehytte

Bjælkehytter bygget før 1/1-2014 skal vurderes som et hovedhus.

Bjælkehuse bygget efter 1/1-2014 med brædder/bjælker over 70 mm tykke, vurderes som et hovedhus. Disse kan herudover vurderes med tillæg af isolering og indvendig beklædning, hvis sælger kan dokumentere, at isoleringsevnen svarer til 100 mm isolering.

Hvis der er tale om et bræddehus/bjælkehytte med brædder/bjælker, der er under 70 mm tykke, skal der gives fradrag. Ved tvivl må sælgers oplysninger eller tegninger lægges til grund. Brædder/bjælker 25-32 mm skal give fradrag på 70 %. Brædder/bjælker 33-69 mm skal give fradrag på 55 %.

Indvendig beklædning

Indvendig beklædning og loftsbeklædning på de forskellige bygninger skal være profilbrædder, gipsplader eller lignende materialer. 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 (dog ikke nødvendigt på udhuse).

For **bjælkehytter** skal der vurderes indvendig beklædning, hvis sælger kan dokumentere, at isoleringsevnerne på bjælkerne svarer til 100 mm. isolering. Dette gælder uanset, om der er indvendig beklædning eller ej.

Isolering

Isolering på de forskellige bygninger skal være min. 100 mm. sten-/glasuld eller tilsvarende godkendt isoleringsmateriale. Ikke godkendt materiale skal give fradrag. Ved tvivl om type eller tykkelse må sælgers oplysninger eller tegninger lægges til grund.

For **bjælkehytter** skal der vurderes isolering, hvis sælger kan dokumentere, at isoleringsevnerne på bjælkerne svarer til min. 100 mm. Isolering. Dette gælder uanset, om der er isolering eller ej.

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 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. m² gælder, at de skal være placeret på fundament. Yderbeklædning skal være blokhusbrædder, klinkebrædder, vandfaste plader eller andet brandhæmmende materiale på konstruktion på et min. 50 x 100 mm. træskelet. Vinduer kan være almindeligt glas. Taget skal være tagpap, fastlockplader eller termoplader. Udhuse kan være med isolering og indvendig beklædning. Ved tvivl om materialer må sælgers oplysninger eller tegninger lægges 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. m² gælder, at de skal være placeret på fundament. Taget skal være minimum tagpap, fastlockplader, termoplader eller lignende.

Lukket terrasse/udestue

En lukket terrasse/udestue kan være placeret sammenbygget med anden bebyggelse eller fritliggende på arealet. En lukket/udestue terrasse skal være lukket på alle sider. For at lukkede terrasser/udestuer kan opnå max pris pr. m² gælder, at de skal være placeret på fundament. Yderbeklædning skal være blokhusbrædder, klinkebrædder, vandfaste plader eller andet brandhæmmende materiale på konstruktion på et min. 50 x 100 mm. træskelet. Indvendig beklædning skal være profilbrædder, gipsplader eller lignende materialer. Vinduer kan være almindeligt glas. Taget skal være tagpap, fastlockplader eller termoplader eller lignende. Ved tvivl om materialer må sælgers oplysninger eller tegninger lægges 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 m². 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.

Hvis en el-stikledning forbinder flere huse via en sløjfe, skal stikledningen vurderes med enten det antal meter, der er fra sikringskabet til huset ELLER med det antal meter, der er mellem huset og det forrige hus i sløjfen.

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 stikkontakter.

Gas installation

Gasanlæg og gasinstallationer, der etableres som permanente anlæg med faste rør, må kun udføres og serviceres af virksomheder og personer, der har opnået autorisation til udførelse af gasinstallationer. 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.

Et flaskegaskomfur monteret med gaslange til en lavtryksregulator på en gasflaske kræver ikke autorisation.

Ildsted / Skorsten

For at man kan vurdere et ildsted/skorsten, skal det være monteret og funktionsdygtigt. 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. En målerbrønd på haveloddet skal også vurderes under afløb, medmindre den ejes af foreningen.

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.

1. Fundament med sokkelsten eller lignende vælges, hvis:
 - a) fundamentet består af sokkelsten, hvorpå der er lagt en ramme som huset er bygget på.
 - b) fundamentet består af en rand af betonsten, hvorpå der er lagt en ramme, som huset er bygget på
 - c) punktfundamenter, som ikke er gravet ned til frostfri dybde
2. Fundament med frostsikre punktfundamenter vælges, hvis punktfundamentet er gravet ned til frostfri dybde (80 cm).
3. Fundament inkl. støbt gulv vælges, hvis fundamentet er gravet ned til frostfri dybde (80 cm), og er fuldstøbt i beton.

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 (herunder gulvvarme) kan indgå, eksempelvis nyt tag, nye termovinduer. Beløbet fastsættes efter vurderingsudvalgets skøn eller baseres på sælgers oplysninger. Tillægget må ikke overstige 30 % af bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag. Der kan kun gives ét udokumenteret tillæg.

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 før nedskrivning og fradrag.

Uanset om et tillæg er dokumenteret eller udokumenteret, kan tillæg aldrig medføre, at vurderingsprisen efter nedskrivning og fradrag bliver højere end bebyggelsens aktuelle værdi før nedskrivning og fradrag.

Hvis bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag er på 100.000 kr., og på 75.000 kr. efter nedskrivning og fradrag, så må de samlede tillæg altså ikke overstige 25.000 kr.

Løsøre

Løsorelisten skal laves af sælger inden vurdering. 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.

Vurderingsudvalget skal tilse, at tingene er til stede i henhold til sælgers løsoreliste. Hvis dette er tilfældet, sættes beløbet ind i systemet, som herefter beregner procenten af den samlede værdiansættelse.

Løsøreprisen må ikke overstige 20 % af den samlede vurdering af have og bebyggelse og må ikke overstige 65.000 kr. i 2016.

En køber har ikke pligt til at købe løsøret.