

Vejledning om vurdering af kolonihavehuse

Til vurderingsudvalg samt 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.

Selv om reglerne er gældende for alle, så kan der godt være forskellige regler for byggeri mv., afhængig af, hvornår byggeriet er opført. Der kan også være forskellige regler for haver på lejet jord og for andelshaver. Nedenfor er det markeret, når der er forskellige regler over tid, eller når der gælder andre regler for andelshaver. Hvis intet andet fremgår, gælder der samme regler for alle.

Formålet med vurderingsreglerne er at fastsætte en maksimal tilladt salgspris, som ikke kan overskrides. Fastsættelse af maksimalpriser sker for at 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, og det skal du have med i dine overvejelser, når du bygger nyt eller renoverer et kolonihavehus.

Hvornår skal der vurderes

Der skal altid vurderes ved salg og 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 ejere 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 eller ved uskiftet bo, 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.

Hvem skal vurdere

Decentral vurdering i foreningen

Den enkelte haveforening skal vælge et vurderingsudvalg efter reglerne i foreningsvedtægten. Vurderingsudvalget vælges som udgangspunkt af generalforsamlingen. Vurderingsudvalget er dermed ikke et udvalg under bestyrelsen. Som vurderingsperson og suppleant kan kun vælges én repræsentant fra samme havelod. Medlemmerne af vurderingsudvalget kan ikke udgøre et flertal i bestyrelsen.

Hvis en forening ikke kan vælge et vurderingsudvalg kan generalforsamlingen beslutte at bede kredsens, en anden haveforenings vurderingsudvalg eller et vurderingsudvalg nedsat på tværs af kredsens om at foretage vurderinger i foreningen. I så fald skal også disse vurderinger foretages efter Kolonihaveforbundets vurderingsregler.

Central vurdering i kredsens

Kredsens repræsentantskab kan med simpelt flertal beslutte at centralisere alle vurderinger i kredsens helt eller delvist. I så fald må foreningerne ikke selv vurdere, medmindre de ikke er omfattet af beslutningen. Kredsens fastsætter selv proceduren for valg af vurderingsudvalg i kredsens.

Krav til vurderingspersoner

Uanset om det er foreningen eller kredsens, der vurderer, så skal et vurderingsudvalg bestå af minimum 3 personer. Når kredsens foretager vurderingen, kan kredsens beslutte, at man kan nøjes med 2 personer, hvis der samtidig deltager en repræsentant fra foreningen, som er uddannet vurderingsperson.

En vurderingsperson kan ikke deltage i en vurdering, før han/hun har deltaget i et vurderingskursus eller har opdateret sine kompetencer. Hvis dette medfører, at en forening eller en kreds midlertidigt er ude af stand til at vurdere, så kan vurdering tilkøbes i en anden forening, kredsens eller på Forbundskontoret.

En vurderingsperson kan ikke deltage i en vurdering, hvor han/hun har en personlig interesse i resultatet. Medlemmerne af vurderingsudvalget kan ikke udgøre et flertal i bestyrelsen.

Hvad skal vurderes

Den vurdering, som skal foretages, skal omfatte haveloddets anlæg og beplantning samt bebyggelse inkl. nagelfast/tilpasset inventar. For haver på lejet jord skal der dog ikke vurderes, hvis der er tale om et tomt havelod. Et tomt havelod er som udgangspunkt et helt nyetableret havelod.

Haven og bebyggelsen skal være lovlige, inden der vurderes. Byggeriet skal endvidere opfylde de regler i Bygningsreglementet, som er gældende for kolonihaver. Hvis have og bebyggelse ikke er lovlig, skal ejeren som udgangspunkt lovliggøre, inden der kan vurderes. Lovliggørelse kan ske enten i form af en nedrivning af ulovlige bygninger, eller ved en dispensation fra den myndighed, der har mandat til at give en sådan dispensation.

Foretages der undtagelsesvis 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. Enkelte steder i landet er der lokale regler i foreningens lejekontrakt, som betyder, at der skal vurderes på en anden måde.

Systemet benytter primært 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.

Nogle priser fastsættes dog på baggrund af den udgift, som ejer har haft. Udgiften skal som udgangspunkt dokumenteres. Hvis ejer ikke kan dokumentere udgiften, så anvendes prisen i en evt. tidligere vurderingsrapport.

Hvad koster en vurdering

En vurdering koster et evt. grund-gebyr som kan fastsættes af Hovedbestyrelsen, og som går til Kolonihaveforbundets evalueringsfunktion. Herudover kan den enkelte forening eller kreds fastsætte et lokalt gebyr for vurdering, som går til kreds eller forening. Gebyret betales af ejer.

Sagsbehandlingstid

Når medlemmet bestiller en vurdering, skal det tilstræbes, at han/hun modtager en vurderingsrapport indenfor 1 måned. Det er naturligvis en forudsætning for denne tidsramme, at vurdering af byggeriet rent faktisk er muligt, og at evt. forsinkelser ikke skyldes medlemmets forhold.

Vurderingsudvalg i foreninger eller kredse beslutter selv, om der kan vurderes hele året. Uanset hvem der vurderer, er det dog altid den enkelte forening, der beslutter, om der sælges huse hele året eller om medlemmet kun kan sælge i sæsonen.

Hvem har ansvaret for bebyggelsens lovlighed

Lovlighed i forhold til arbejde, der kræver autoriserede håndværkere

Som udgangspunkt er det altid medlemmet, der er ansvarlig for, at bebyggelsen på havelodden til enhver tid opfylder gældende regler. Det er også medlemmet, der har ansvaret for at udført arbejde, der kræver autoriserede håndværkere, er udført lovligt.

Bestyrelsen eller vurderingsudvalget kan ikke forventes at skulle forholde sig til lovligheden af arbejder, der kræver autoriserede håndværkere, og det er ikke bestyrelsens opgave at forlange eller kontrollere attester fra autoriserede håndværkere, f.eks. el-attester, skorstensfejer-attester, kloak-attester mv.

Ejeren af huset skal derfor inden vurderingen afgive en ejer-erklæring om lovligheden af arbejde, der kræver autoriserede håndværkere. Hvis ejer ikke udfylder eller underskriver erklæringen, eller

hvis ejer erklærer, at de installationer, der kræver autoriserede håndværkere, ikke er lovlige, bliver de pågældende installationer ikke vurderet. Ejererklæringen skal gemmes i vurderingssystemet sammen med vurderingsrapporten.

Lovlighed i forhold til regler i deklarationer, lokalplaner og lejekontrakt

Som udgangspunkt er det altid medlemmet, der er ansvarlig for at havens anlæg og beplantning, bebyggelse mm. på egen havelod til enhver tid overholder gældende regler om størrelse og "skelafstand" mellem havelodderne.

Hvis bebyggelsen ikke overholder gældende regler om størrelse og skelafstand, skal ejeren lovliggøre forholdene inden vurdering kan foretages. Ved vurdering som følge af skifterettsager i forbindelse med dødsfald kan der dispenseres for forudgående lovliggørelse, men i så fald skal evt. ulovligt byggeri ikke regnes med i vurderingen.

Bestyrelsen skal - efter bedste evne - påtale eventuelle uoverensstemmelser for have og bebyggelse i forhold til gældende regler om størrelse og skelafstand i deklarationer, lokalplaner, vedtægter, lejekontrakter mm. Det er vigtigt, at bestyrelsen er omhyggelig med dette arbejde, idet bestyrelsens medvirken til salget kan medføre en risiko for erstatningskrav fra køberen. Det er vigtigt at påpege, at vurderingsudvalget formelt ikke har kompetence til at udtale sig om overholdelse af gældende regler om størrelse og skelafstand.

Det er bestyrelsen i den enkelte forening, der inden vurderingen skal sikre, at have og bebyggelse overholder gældende regler i deklarationer, lejekontrakter, lokalplaner mv. om størrelse og skelafstand. Hvis bebyggelsen ikke overholder reglerne i deklaration, lejekontrakt eller lokalplan, skal bestyrelsen sørge for, at ejeren lovliggør forholdene inden vurderingen. Hvis bestyrelsen ikke oplyser vurderingsudvalget om, at der er tale om et hus, som ikke er lovliggjort i forhold til deklarationer, lejekontrakter, lokalplaner mv., kan foreningen risikere at skulle betale erstatning til køber.

Vurderingsudvalget har ikke ansvaret for, at bebyggelsen overholder regler om størrelse og skelafstand i deklarationer, lejekontrakt eller lokalplan mv., men det er klart, at vurderingsudvalget skal gøre bestyrelsen opmærksom på forholdet, hvis de bliver bekendt med det.

Hvornår er et hus ulovligt i forhold til størrelse og skelafstand imellem havelodderne ?

Hvis huset ikke opfylder de nuværende regler om størrelse og skelafstand, kan man ikke nødvendigvis konkludere, at huset er ulovligt. Reglerne om størrelse og skelafstand kan nemlig have ændret sig over tid, og her er det vigtigt, at bestyrelsen er opmærksom på, hvilke regler, der var gældende da huset blev opført.

Man er altid nødt til at foretage en konkret vurdering af det enkelte hus, men generelt kan man sige at:

- Hvis huset dokumenterbart var lovligt, da det blev opført, er det stadig lovligt – også selv om reglerne senere er blevet strammere.
-

- Hvis huset var ulovligt, da det blev opført, kan det godt senere være blevet lovligt, hvis reglerne senere er blevet lempet.

Hvem har ansvaret for vurderingens rigtighed

Vurderingsudvalget har som udgangspunkt ansvaret for den vurdering, der er foretaget, men vurderingen er foretaget med det formål at fastsætte en maksimalpris. Vurderingsudvalget har ikke ansvaret for at finde fejl og mangler ved byggeriet.

Vurderingen skal foretages på grundlag af det, der er synligt, og som umiddelbart kan konstateres med det blotte øje. Vurderingsudvalget har ansvaret for, at der tages hensyn til synlige mangler i byggeriet i form af fradrag. 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 ejers oplysninger og/eller de tilgængelige godkendte tegninger.

I de tilfælde, hvor vurderingen er baseret på ejers oplysninger, er ejer ansvarlig for rigtigheden af oplysningerne. Ejer har oplysningspligt, hvis ejer er bekendt med forhold, som vurderingsudvalget skal have kendskab til.

Hvem har ansvaret for fejl og mangler ved huset

Som udgangspunkt er det altid medlemmet, der er ansvarlig for fejl og mangler ved kolonihavehuset. Vurderingsudvalget skal dog tage højde for synlige fejl og mangler i vurderingen i form af fradrag. Hvis vurderingsudvalget ikke tager højde for synlige fejl og mangler eller i øvrigt begår fejl, kan foreningen risikere at skulle betale erstatning til køber.

Hvis ejer forringer værdien af kolonihavehuset i perioden mellem vurdering og salg må køber kræve afslag i prisen.

Maksimalprisen

Vurderingen er udarbejdet med det formål at fastsætte den maksimalt tilladte salgspris. Have og bebyggelse må derfor aldrig sælges til en pris, der er højere end den maksimalpris, som er angivet i rapporten.

Dog kan enkelte udgifter, eksempelvis ejers udgifter til fælleshus, kloakering eller andre udgifter udenfor havelodden på foreningens samlede areal (i mange foreninger kaldet foreningsmæssig værdi/andelsværdi) lægges oveni den samlede vurderingspris i forbindelse med salg, hvis den ikke allerede fremgår af vurderingsrapporten.

Man skal være opmærksom på, at vurderingsprisen/maksimalprisen i rapporten ikke altid er udtryk for den pris, som huset rent faktisk kan sælges for, idet husene mange steder sælges langt billigere. Den reelle salgspris afhænger derfor ofte af udbud og efterspørgsel i området, husets stand mv. Den maksimale salgspris kan derfor ikke umiddelbart lægges til grund ved eksempelvis

beregning af arveafgift eller optagelse af lån. Her er man nødt til at foretage en mere konkret vurdering af priserne i den pågældende forening,

På et havelod, hvor selve hovedhuset er værdiansat til 0 kr., kan bestyrelsen beslutte, at huset skal rives ned og fundamentet fjernes. Formelt kan det i så fald dømmes til nedrivning af bestyrelsen, hvilket betyder, at bestyrelsen skriftligt skal meddele ejeren, at huset og fundamentet skal rives ned/fjernes. Hvis et hus og fundament er dømt til nedrivning, skal det fjernes for ejers regning, inden salg/overdragelse.

Genoptagelse af vurderingen

Vurderingsudvalget har mulighed for at genoptage en afsluttet vurdering, hvis vurderingsudvalget opdager, at de har begået en fejl, eller hvis der er kommet nye oplysninger, som medfører, at vurderingsudvalget ændrer opfattelse. Hvis vurderingsudvalget genoptager vurderingen, betyder det, at der udarbejdes en ny vurdering, hvor evt. fejl rettes, og evt. nye oplysninger tages i betragtning. Der løber en ny ankefrist, når den nye vurderingsrapport er udleveret til ejer. Der kan ikke stilles krav om et nyt gebyr i de tilfælde, hvor vurderingsudvalget retter egne fejl.

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 eller kredsens senest 14 dage efter modtagelse af vurderingen. Hvis vurderingsrapporten udleveres på papir, anbefales det, at der underskrives for modtagelsen sammen med en dato, så det kan fastlægges, hvornår ankefristen udløber.

Ankeinstansens afgørelse er bindende for alle parter.

En anke-vurdering koster et evt. grund-gebyr som kan fastsættes af Hovedbestyrelsen, og som går til Kolonihaveforbundets evalueringsfunktion. Herudover kan den enkelte kreds fastsætte et lokalt gebyr for ankevurdering, som går til kredsens.

Ankeudvalget skal foretage en helt ny vurdering, men skal kende grundlaget for anken. Ankeudvalget skal have samme grundoplysninger som vurderingsudvalget, men kan selvfølgelig også inddrage evt. nye oplysninger. Ankeudvalget har adgang til den tidligere vurdering, hvis de ønsker det.

Hvornår gælder vurderingsrapporten

Vurderingsrapportens samlede vurdering er gældende i 12 måneder fra vurderingsdatoen. 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.

Vurderingsrapporten gælder dog kun for ét salg/én overdragelse. Hvis et hus overdrages/sælges to eller flere gange indenfor 12 måneder, så skal der laves en ny vurdering ved hvert salg/overdragelse.

Foreningsmæssig værdi/andelsværdi oplyst i vurderingsrapporten er den pr. vurderingsdatoen af generalforsamlingen godkendte værdi. Ved salg benyttes dog den senest vedtagne foreningsmæssig værdi/andelsværdi.

Hvordan læses vurderingsrapporten

Når vurderingsudvalget har vurderet have og bebyggelse, udarbejder de en vurderingsrapport, som skal sendes eller udleveres i fuld længde til ejer 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.

Nogle priser fastsættes på baggrund af den udgift, som ejer har haft. Udgiften skal som udgangspunkt dokumenteres. Hvis ejer ikke kan dokumentere udgiften, så anvendes prisen i en evt. tidligere vurderingsrapport, medmindre vurderingsudvalget kan argumentere for at ændre den. Hvis en sådan ikke findes, kan vurderingsudvalget fastsætte prisen skønsmæssigt. Skøn betyder, at man fastsætter prisen efter sandsynliggjort udgift eller efter bedste evne. Derfor er den skønnede udgift ikke nødvendigvis udtryk for en korrekt pris eller beregning. Fradrag betyder, at vurderingsudvalget kan give fradrag, hvis husets værdi er ringere end den pris, vurderingsystemet foreslår – det betyder, at der gives fradrag, hvis huset er i så dårlig stand, at de almindelige nedskrivninger ikke er nok. Fradrag gives eksempelvis for dårlig vedligeholdelse, råd, utætte vinduer, utæt tag, fugt, svamp, ufærdig eller ubehandlet yderbeklædning mv.

Fradrag gives efter vurderingsudvalgets skøn. Skøn betyder, at man fastsætter prisen efter bedste evne. Fradraget behøver ikke at være udtryk for en korrekt pris eller beregning.

Fradrag skal altid begrundes udførligt, 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 og overdækkede terrasser 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 haveloddens forholdsmæssige værdi af foreningens aktiver (værdi af f.eks. fælleshus, legeplads og lignende på fællesarealerne). Hvis foreningen har besluttet, at anvende foreningsmæssig værdi, vil den fremgå af foreningens årsregnskab, og haveloddens andel skal oplyses af bestyrelsen.

Hovedhus

Et hovedhus defineres som en bygning, der anvendes til beboelse eller ophold. Hvis huset alene benyttes til redskaber mv., skal det vurderes som et udhus.

Et nyttehusehus uden mulighed for overnatning, der benyttes til ophold i dagtimerne, skal vurderes som et hovedhus, medmindre der er lokale regler, der foreskriver noget andet. (I Københavns Kommune har jordejer eksempelvis bestemt, at alle daghavehuse skal vurderes som udhuse.)

Et hovedhus får den indeksregulerede maks-pris pr. m². Der er ingen bestemte byggekrav for at opnå makspris. Generelt skal der dog gives fradrag i maks-prisen, hvis husets værdi er ringere end den værdi, som kommer frem ved den rene beregning af m² gange indeks-pris.

Bjælkehytte

Bjælkehytter bygget før 1/1-2014 skal vurderes som et hovedhus uden isolering og indvendig beklædning. Da bjælkehytter ofte er af ringere kvalitet end hovedhuse, bliver der ofte givet fradrag.

Bjælkehuse bygget efter 1/1-2014 med brædder/bjælker over 70 mm tykke, vurderes som et hovedhus uden tillæg for indvendig beklædning og isolering, medmindre dette rent faktisk findes.

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

32 mm skal give fradrag på 70 %. Hvis en ejer kan dokumentere, at udgiften til bjælkehytten er større end systemets beregning, kan der for bjælkehytter, med bjælker, der er under 70 mm tykke, gives dokumenteret tillæg for differencen.

Andelshaver, som har valgt at vurdere efter reglerne i december 2012, skal ikke benytte bjælkehyttereglerne, idet en bjælkehytte vurderes som et hovedhus, uanset byggeår.

Indvendig beklædning

Indvendig beklædning og loftsbeklædning på de forskellige bygninger kan være profilbrædder, gipsplader, faste plader eller lignende materialer. Beklædning behøver ikke være spartlet, filtet og malet for at give maxpris.

Isolering

Isolering på de forskellige bygninger kan være sten-/glasuld eller tilsvarende godkendt isoleringsmateriale. Ikke godkendt materiale bør give fradrag.

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 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 funktionelt badeværelse. Hvis afløbet ikke er tilsluttet en tank eller kloak, skal badeværelset ikke vurderes som bad, men indgår i den samlede vurdering af hovedhuset.

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 eller tilpasset tilbehør

Nagelfast eller tilpasset 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.

Nagelfast eller tilpasset tilbehør vurderes til den dokumenterede udgift med nedskrivning.

Alternative energianlæg

Ved alternative energianlæg forstås eksempelvis varmepumper, vindmøller, jordvarmeanlæg.

Alternative energianlæg vurderes til den dokumenterede udgift med nedskrivning.

Udhus

Et udhus defineres som en bygning, der primært anvendes til opbevaring af ting, f.eks. haveredskaber.

Der er ingen bestemte byggekrav for at opnå makspris. Generelt skal der dog gives fradrag i maks-prisen, hvis udhusets værdi er ringere end den værdi, som systemet foreslår.

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. Der er ingen regler om f.eks. brystninger, men det kan der være lokalt, og så skal disse regler følges.

Der er ingen bestemte byggekrav for at opnå makspris. Generelt skal der dog gives fradrag i maks-prisen, hvis terrassens værdi er ringere end den værdi, som systemet foreslår.

For lejemaver er der forskellige priser for åbne overdækkede terrasser afhængig af, hvornår de er opført. Den korrekte pris påføres automatisk i systemet. For andelshaver, som har valgt at vurdere efter reglerne i december 2012, er der ikke forskel i prisen over tid.

Lukket terrasse/udestue

En lukket terrasse/udestue skal være lukket på alle sider. En lukket terrasse/udestue kan være placeret sammenbygget med anden bebyggelse eller fritliggende på arealet. Hvis den er sammenbygget med hovedhuset, så skal den være klart adskilt fra huset med en væg, så det tydeligt fremgår, at terrassen og huset er to enheder. I modsat fald vurderes terrassen som en udvidelse af hovedhuset. Der er ingen bestemte byggekrav for at opnå makspris. Generelt skal der dog gives fradrag i maks-prisen, hvis terrassens værdi er ringere end den værdi, som systemet foreslår.

Åben terrasse

Åbne terrasser er terrasser uden tag. For lejemaver skal åbne terrasser kun vurderes, hvis de er opført før 1/1-2013. I så fald vurderes de til den dokumenterede udgift med nedskrivning. Efter 1/1-2013 skal åbne terrasser i lejemaver vurderes som en del af havens anlæg og beplantning.

For andelshaver som har valgt at vurdere efter reglerne i december 2012, vurderes åbne terrasser altid med dokumenteret udgift med nedskrivning.

Tilslutning - El

Tilslutning af el vurderes, hvis der foreligger dokumentation for tilslutningsafgiften. Hvis tilslutningsafgift fremgår af en tidligere vurderingsrapport, betragtes det som dokumenteret. Hvis ikke, skal ejer søge dokumentation ved el-forsyningen på beløbet i det år, hvor tilslutningen blev oprettet.

Tilslutning - Vand

Tilslutning af vand vurderes, hvis der foreligger dokumentation for tilslutningsafgiften. Hvis tilslutningsafgift fremgår af en tidligere vurderingsrapport, betragtes det som dokumenteret. Hvis ikke, skal ejer søge dokumentation ved vand-forsyningen på beløbet i det år, hvor tilslutningen blev oprettet.

Tilslutning – El-stikledning

Ved el-stikledning forstås fremførelse af kabel fra hovedsikringskabet til målerrammen. Udgiften til etablering af el-stikledning vurderes med dokumenteret udgift/dagspris.

Der skal derfor foreligge dokumentation for udgiften til etablering af stikledning. Hvis udgiften fremgår af en tidligere vurderingsrapport, betragtes det som dokumenteret. Hvis der ikke foreligger dokumentation, får man 325 kr. pr. løbende meter fra hovedsikringskabet til målerrammen.

Man skal være opmærksom på lokale regler, inden man vurderer el-stikledningen. Flere steder er etableringen af el-stikledningen inkluderet i prisen på tilslutningsafgiften, og i disse tilfælde skal der ikke vurderes pr. løbende meter.

Hvis en el-stikledning forbinder flere huse via en sløjfe, skal stikledningen vurderes med enten det antal meter, der er fra hovedsikringskabet til huset ELLER med det antal meter, der er mellem huset og det forrige hus i sløjfen, medmindre der foreligger dokumentation på de reelle udgifter.

El installation

Indvendig el-installation regnes fra og med målerrammen.

Det er ejers ansvar, at el-installationen er lovlig. Vurderingsudvalget skal ikke tage stilling til lovligheden af el-installationen. Ejer skal inden vurderingen afgive en ejer-erklæring om lovligheden af el-installationen, samt om installationen er udført af en autoriseret el-installatør. Hvis ejer-erklæringen ikke foreligger, skal der ikke vurderes el-installation.

Hvis du som ejer er usikker på, om el-installationen er lovlig, er det en god idé, at få foretaget en gennemgang af installationerne af en aut. el-installatør, inden du afgiver en ejer-erklæring, da du senere risikerer et erstatningsansvar, hvis oplysningerne i din ejer-erklæring er forkerte.

Gas installation

Det er ejers ansvar, at gas-installationen er lovlig. Vurderingsudvalget skal ikke tage stilling til lovligheden af gas-installationen. Ejer skal inden vurderingen afgive en ejer-erklæring om lovligheden af gas-installationen, samt om installationen er udført af en autoriseret gas-installatør. Hvis ejer-erklæringen ikke foreligger, skal der ikke vurderes gas-installation.

Hvis du som ejer er usikker på, om gas-installationen er lovlige, er det en god idé, at få foretaget en gennemgang af installationerne af en aut. gas-installatør, inden du afgiver en ejer-erklæring, da du senere risikerer et erstatningsansvar, hvis oplysningerne i din ejer-erklæring er forkerte.

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

Brændeovn/Skorsten

For at man kan vurdere en brændeovn/skorsten, skal det være monteret og funktionsdygtigt. I så fald vurderes den til den dokumenterede udgift med nedskrivning.

Solenergi

Det er alene typegodkendte solenergianlæg til el, vand og ventilation, der kan vurderes. I så fald vurderes den til den dokumenterede udgift med nedskrivning.

Hvis ejer oplyser, at sol-energianlægget leverer 240 v. til stikkontakterne, skal der - udover solenergianlægget - også vurderes en el-installation.

Kloak, afløb, samletank eller lignede spildevandsløsninger

Det er ejers ansvar, at kloak og afløb er lovlige. Vurderingsudvalget skal ikke tage stilling til lovligheden af kloak og afløb. Ejer skal inden vurderingen afgive en ejer-erklæring om lovligheden af kloak og afløb, samt om installationen er udført af en autoriseret kloakmester. Hvis ejer-erklæringen ikke foreligger, skal der ikke vurderes for kloak eller afløb.

Hvis du som ejer er usikker på, om kloak og afløb er lovlige, er det en god idé, at få foretaget en gennemgang af installationerne af en aut. kloakmester, inden du afgiver en ejer-erklæring, da du senere risikerer et erstatningsansvar, hvis oplysningerne i din ejer-erklæring er forkerte.

Ved vurdering af kloakering er det kun kloakken på haveloddet, der skal vurderes (fra havelågen til huset). Den vurderes til den dokumenterede udgift med nedskrivning.

Udgifter til det kollektive kloakanlæg (hovedkloakledninger i vejene/stierne) skal ikke medtages i vurderingen, da denne udgift indgår i foreningsmæssig værdi eller bliver medtaget på anden vis i forbindelse med et overdragelse/salg.

Regnvandsfaskine

Regnvandsfaskiner skal være lovligt etableret i henhold til lokale regler. Det er ejers ansvar, regnvandsfaskinen er lovlige. Vurderingsudvalget skal ikke tage stilling til lovligheden af regnvandsfaskinen. Ejer skal inden vurderingen afgive en ejer-erklæring om lovligheden af regnvandsfaskinen. I så fald vurderes den til den dokumenterede udgift med nedskrivning.

Hvis ejer-erklæringen ikke foreligger, skal der ikke vurderes regnvandsfaskine.

Fundament udført efter 1/1-2014

I lejahaver er den maksimale pris for fundamenter som er færdiggjort efter 1/1-2014 en indeksreguleret enhedspris. 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, eller hvis der er tale om et skruefundament.
- 3) Fundament inkl. støbt gulv vælges, hvis fundamentet er gravet ned til frostfri dybde og er fuldstøbt i beton.

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

For andelshaver, der har valgt at vurdere efter reglerne fra december 2012, vurderes der med dokumenteret/sandsynliggjort udgift uanset færdiggørelses-tidspunkt.

Fundament – udført før 1/1-2014

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

For andelshaver, der har valgt at vurdere efter reglerne fra december 2012, vurderes der med dokumenteret/sandsynliggjort udgift uanset færdiggørelses-tidspunkt.

Drivhus

Drivhus vurderes med en indeksreguleret max pris pr. kvadratmeter.

Tillæg - udokumenteret

Hvis der er udokumenterede udgifter til synlige eller synliggjorte forbedringer for bebyggelse kan der gives tillæg for udokumenterede udgifter, HVIS bebyggelsen er opført før 1. januar 2019.

For andelshaver, som har valgt at vurdere efter reglerne i december 2012, kan der gives tillæg for udokumenterede udgifter uanset byggeår.

Alle typer af vedligehold og forbedringer kan indgå, eksempelvis nyt tag, nye termovinduer, men der kan generelt ikke gives tillæg for noget, som ville have givet fradrag, hvis det ikke var der.

Eksempel:

Et manglende tag ville give fradrag. Et nyt tag skal derfor som udgangspunkt ikke give et tillæg. Men hvis taget er væsentligt nyere end hovedhuset, så bør der gives et tillæg, fordi taget generelt set er vurderet og nedskrevet, som en del af hovedhuset. Tillægget skal i så fald alene modsvare den nedskrivning, som der er sket på hovedhuset – og kun for den del, der vedrører taget. Der skal IKKE gives et tillæg for den fulde nyværdi af taget.

Tillægget fastsættes med et skønnet beløb eller baseret på ejers oplysninger. Udokumenterede tillæg fra en tidligere vurderingsrapport kan medtages som dokumenteret tillæg.

Tillægget må ikke overstige 30 % af bebyggelsens nuværende værdi (aktuel værdi) efter nedskrivning og fradrag. Tillæg skal begrundes skriftligt. Der kan kun gives ét udokumenteret tillæg.

Byggeri i lejhaver opført efter 1. januar 2019 kan ikke opnå tillæg for udokumenterede udgifter.

Tillæg - dokumenteret

Hvis der er dokumenterede udgifter til forbedringer/vedligeholdelse kan disse udgifter indgå som en del af vurderingssummen. Det er et KRAV, at der udleveres dokumentation for udgiften, og at forbedringen rent faktisk er foretaget i den kvalitet, som er angivet i dokumentationen. Dog kan et udokumenteret tillæg fra en tidligere vurderingsrapport indgå som et dokumenteret tillæg.

Alle typer af vedligehold og forbedringer kan indgå, eksempelvis nyt tag, gulvvarme, nye termovinduer. Generelt skal der ikke gives tillæg for noget, som ville have givet fradrag, hvis det ikke var der, medmindre det er væsentligt nyere end hovedhuset.

Tillægget må ikke overstige 100 % af den pris, som huset ville have haft, hvis det var nyt (bebyggelsens aktuelle værdi før nedskrivning og fradrag).

Værdi af tillæg samlet set

Uanset om et tillæg er dokumenteret eller udokumenteret, kan tillæg aldrig medføre, at værdien af bebyggelsen bliver højere end den ville have været, hvis huset var nyt.

Eksempel:

Bebyggelsens værdi før nedskrivning og fradrag: 100.000 kr.

Bebyggelsens værdi efter nedskrivning og fradrag: 75.000 kr.

Samlet maksimal værdi af tillæg er 25.000 kr.

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.

Løsørelisten skal laves af ejer inden vurdering. Ejer fastsætter også prisen på løsøret. Vurderingsudvalgets opgave er alene at sætte denne pris ind i systemet. Løsøreprisen må ikke

overstige 20 % af den samlede vurdering af have og bebyggelse og må ikke overstige 65.000 kr. i 2019.

En køber har ikke pligt til at købe løsøret. Hvis køber vælger at købe løsøret, opfordres køber til at undersøge om løsøret er til stede, og har den angivne værdi.