



KOLONIHAVEFORBUNDETS VURDERINGSREGLER 2019-2021

Disse vurderingsregler er vedtaget af Kongressen i september 2018. Vurderingsreglerne er uddybet i "Vejledning om vurdering af kolonihavehuse"

Kongressen vedtog samtidig via Forbundsvedtægten, at andelshaveforeninger kan vælge om de vil vurdere efter de vurderingsregler, som var gældende i december 2012. Som en konsekvens af kongressens beslutning, er de regler som kan vælges af andelshaveforeninger, indarbejdet i disse vurderingsregler, selv om kongressen ikke formelt har vedtaget disse konsekvensrettelser. I regelsættet er det derfor tydeligt markeret, hvornår der er tale om konsekvensrettelser for andelshaveforeninger.

1. FORMÅL MED BESTEMMELSERNE

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

Formålet med vurderingsreglerne er at fastsætte en maksimal tilladt salgspris, som ikke kan overskrides. Manglende vurdering inden salg medfører handlens ugyldighed, og kan medføre foreningsretlige sanktioner for foreningen.

2. HVORNÅR SKAL DER VURDERES

Der skal altid foretages en vurdering ved salg/overdragelse af et kolonihavehus, medmindre der er tale om et helt nyetableret havelod uden bebyggelse og installationer.

Ved overdragelse forstås salg eller fuldstændig overdragelse til ægtefæller eller slægtninge i ret op- eller nedstigende linje, uanset om salg/overdragelse sker, mens sælger er i live eller salg/overdragelse sker ved dødsfald. Der er også tale om fuldstændig 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 er derfor ikke krav om vurdering i dette tilfælde. En forening kan dog vælge, at der også skal vurderes i disse tilfælde.

Der skal også foretages en vurdering, når medlemmet beder om det, f.eks. hvis ejer har brug for en vurdering i forbindelse med optagelse af lån eller lignende.

3. BEBYGGELSEN SKAL VÆRE LOVLIG

Haven og bebyggelsen skal være lovlige, inden der kan 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.

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.

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, vedtægter, lejekontrakter mm.

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.

Hvis bebyggelsen ikke overholder gældende regler, skal ejeren lovliggøre forholdene inden vurdering kan foretages. Ved vurdering som følge af skifteretssager 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 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.

Vurderingsudvalget har ikke ansvaret for, at bebyggelsen overholder regler i deklarationer, lejekontrakt eller lokalplan mv. Det er nemlig bestyrelsen i den enkelte forening, der inden vurderingen skal sikre, at have og bebyggelse overholder gældende regler i deklarationer, lejekontrakter, lokalplaner mv. 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.



4. 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 kredsen, en anden haveforenings vurderingsudvalg eller et vurderingsudvalg nedsat på tværs af kredsen om at foretage vurderinger i foreningen. I så fald skal også disse vurderinger foretages efter Kolonihaveforbundets vurderingsregler.

Central vurdering i kredsen

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

Krav til vurderingspersoner

Uanset om det er foreningen eller kredsen, der vurderer, så skal et vurderingsudvalg bestå af minimum 3 personer. 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, kredsen 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.

5. HVAD KOSTER EN VURDERING

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

6. 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. Det er dog altid den enkelte forening, der beslutter, om der sælges huse hele året eller om medlemmet kun kan sælge i sæsonen.

7. HVORNÅR GÆLDER VURDERINGSRAPPORTEN

Vurderingsrapportens samlede vurdering er gældende i 12 måneder fra vurderingsdatoen. Dette betyder, at der ikke sker en regulering af vurderingsrapporten ved årsskifte.

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.

8. HVAD SKAL VURDERES

Den vurdering, som skal foretages, skal omfatte haveloddets anlæg og beplantning samt bebyggelse inkl. nagelfast/tilpasset inventar. Vurdering kan dog undlades, hvis der er tale om et helt nyetableret havelod uden bebyggelse og installationer.

På et havelod, hvor selve hovedhuset er værdiansat til 0 kr., kan huset dømmes til nedrivning af bestyrelsen, hvilket betyder, at bestyrelsen skriftligt kan meddele sælger, at huset skal rives ned. Hvis et hus er dømt til nedrivning, skal det rives ned for sælgers regning, inden salg/overdragelse. Andet kan dog evt. aftales med køber.

9. HVORDAN VURDERES DER

Kolonihaveforbundet har udarbejdet et vurderingssystem, som SKAL anvendes ved vurderinger. Vurderinger foretaget efter andre metoder er ugyldige.

I vurderingssystemet fremgår en række hjælpetekster, som angiver retningslinjer for vurderingen, som er fastsat af kongressen eller Hovedbestyrelsen. Disse skal som udgangspunkt anvendes. Der kan dog også i haveforeningens lejekontrakt være fastsat andre bestemmelser for værdiansættelse og dens behandling end Forbundets. I så fald skal disse benyttes.

Vurderingsreglerne er baseret på indeksregulerede maksimale enhedspriser, som er fastsat af kongressen. Enhedspriserne er fastsat i 2014-kroner. Enhedspriserne reguleres årligt på basis af det gennemsnitlige forbrugerprisindeks for året 2014, udgørende 100. Du kan finde de indeksregulerede priser for det igangværende år på Kolonihaveforbundets hjemmeside.

I systemet regnes der med 2 decimaler, når der er tale om beløb. Når der er tale om procenter, regnes der med 4 decimaler.



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.

Selv om systemet langt hen ad vejen hjælper vurderingsudvalget på vej, så er der dog visse ting, som vurderingsudvalget selv skal undersøge. Bl.a. er der en række lokale regler og byggeforskrifter, som systemet ikke tager højde for, f.eks. hvis udlejer har fastlagt en standardpris i lejekontrakten med foreningen, som er forskellig fra vurderingssystemets priser.

10. 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 – ikke 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 sælgers oplysninger og/eller de tilgængelige godkendte tegninger.

I de tilfælde, hvor vurderingen er baseret på sælgers oplysninger, herunder ejer-erklæringen, er sælger ansvarlig for rigtigheden af oplysningerne. Sælger har oplysningspligt, hvis sælger er bekendt med forhold, som vurderingsudvalget skal have kendskab til.

11. HVEM HAR ANSVARET FOR FEJL OG MANGLER VED BYGGERIET

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 væsentlige fejl, kan foreningen risikere at skulle betale erstatning til køber.

12. HVAD INDEHOLDER VURDERINGSRAPPORTEN

Når der er foretaget en vurdering, vil følgende fremgå af vurderingsrapporten:

| | |
|---|--|
| Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag | Indeholder prisen for bygningerne på grunden på tidspunktet for vurderingen. Det vil sige, at nedskrivning og fradrag er regnet med. |
| Evt. tillæg | Indeholder evt. tillæg |
| Ubebygget værdi | Indeholder prisen for havens anlæg (ekskl. bygninger) |
| Samlet vurderingspris i alt for have og bebyggelse | Indeholder summen af bebyggelsens aktuelle værdi, evt. tillæg samt ubebygget værdi |



| | |
|---|---|
| Evt. foreningsmæssig værdi/andelsmæssig værdi | Indeholder foreningsmæssig værdi/andelsværdi pr. den dato den er fastsat i foreningens regnskab eller lignende. |
| Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løsøre | Indeholder summen af den samlede vurderingspris og foreningsmæssig værdi/andelsværdi. |
| Løsørepris | Indeholder prisen for løsøre |
| Maksimalt tilladte salgspris inkl. løsøre | Indeholder summen af den samlede vurderingspris, foreningsmæssig værdi/andelsværdi samt løsøre. |

Herudover indeholder rapporten en specifikation af værdiansættelsen af de enkelte bygninger mv.

Udgifter til fælleshus, kloakering eller andre udgifter udenfor havelodden på foreningens samlede areal (foreningsmæssig værdi/andelsværdi) indgår ikke i den samlede vurderingspris, så denne værdi kan lægges oven i den samlede vurderingspris i forbindelse med salg.

Tilslutning til kloak indgår ofte i den foreningsmæssige værdi og holdes derfor ude af vurderingen. Tilslutning til kloak kan dog lægges oveni den maksimalt tilladte salgspris, hvis den ikke indgår i den foreningsmæssige værdi.

13. DE KONKRETE VURDERINGSREGLER

| | |
|---|--|
| Særligt for andelshaver, som vælger at vurdere efter reglerne fra december 2012: | Andelshaveforeninger kan vælge at anvende Kolonihaveforbundets vurderingsregler (Hovedbestemmelser omfattende haveafståelser), som var gældende december 2012, jf. Forbundsvedtægtens § 8, stk. 1. |
|---|--|

13.1. Enhedspriserne

Følgende enhedspriser pr. m² benyttes (2014-indeks er index 100):

| Vurderings-objekt | Lejehaver | Andelshaveforeninger, der vælger at vurdere efter reglerne i december 2012 |
|---|--|--|
| Hovedhus (inkl. udvidelser) | 3.387,00 kr. pr. m ² (udvendige mål) | 3.387,00 kr. pr. m ² (udvendige mål) |
| Bjælkehytter bygget før 1. januar 2014 | 3.387,00 kr. pr. m ² (udvendige mål) | Bjælkehytterregler skal ikke anvendes |
| Bjælkehytter bygget efter 1. januar 2014 med bræddetykkelse på 70-90 mm | 3.387,00 kr. pr. m ² (udvendige mål) | Bjælkehytterregler skal ikke anvendes |
| Bjælkehytter bygget efter 1. januar 2014 med | 3.387,00 kr. pr. m ² minus et fradrag på 55 % (udvendige mål) | Bjælkehytterregler skal ikke anvendes |



| | | |
|--|--|--------------------------------------|
| bræddetykkelse på 33-69 mm* | | |
| Bjælkehytter bygget efter 1. januar 2014 med bræddetykkelse på 25-32 mm* | 3.387,00 kr. pr. m2 minus et fradrag på 70 % (udvendige mål) | Bjælkehytteregler skal ikke anvendes |
| Udhus (inkl. udvidelser) | 2.258 kr. pr. m2 (udvendige mål) | 2.258 kr. pr. m2 (udvendige mål) |
| Indvendig beklædning | 1.130,00 kr. pr. m2 (udvendige mål) | 1.130,00 kr. pr. m2 (udvendige mål) |
| Isolering | 85,00 kr. pr. m2 (udvendige mål) | 85,00 kr. pr. m2 (udvendige mål) |
| El-installation i lovlig stand | 386,00 kr. pr. m2 (udvendige mål) | 386,00 kr. pr. m2 (udvendige mål) |
| Gas installation i lovlig stand | 193,00 kr. pr. m2 (udvendige mål) | 193,00 kr. pr. m2 (udvendige mål) |
| Lukket terrasse (inkl. udvidelser) | 2.649,00 kr. pr. m2 (udvendige mål) | 2.649,00 kr. pr. m2 (udvendige mål) |
| Åben overdækket terrasse (inkl. udvidelser) opført før 1. januar 2019 | 1.976,00 kr. pr. m2 (udvendige mål) | 1.976,00 kr. pr. m2 (udvendige mål) |
| Åben overdækket terrasse (inkl. udvidelser) opført efter 1. januar 2019 | 1.162,13 kr. pr. m2 (udvendige mål) | 1.976,00 kr. pr. m2 (udvendige mål) |
| Åben terrasse opført før 1. januar 2013 | Dokumenteret/sandsynliggjort udgift | Dokumenteret/sandsynliggjort udgift |
| Åben terrasse opført efter 1. januar 2013 | Vurderes som havens anlæg og beplantning | Dokumenteret/sandsynliggjort udgift |
| Vand-tilslutningsafgift | Aktuel udgift | Aktuel udgift |
| El-tilslutningsafgift | Aktuel udgift | Aktuel udgift |
| Stikledning el | Dokumenteret dagspris | Dokumenteret dagspris |
| Nagelfast/tilpasset inventar | Dokumenteret/sandsynliggjort udgift | Dokumenteret/sandsynliggjort udgift |
| Alternative energianlæg | Dokumenteret/sandsynliggjort udgift | Dokumenteret/sandsynliggjort udgift |
| Ildsteder og skorstene (brændeovne) i lovlig udførelse | Dokumenteret/sandsynliggjort udgift | Dokumenteret/sandsynliggjort udgift |
| Afløb og afløbsinstallationer i lovlig udførelse | Dokumenteret/sandsynliggjort udgift | Dokumenteret/sandsynliggjort udgift |
| Regnvandsfaskiner i lovlig udførelse | Dokumenteret/sandsynliggjort udgift | Dokumenteret/sandsynliggjort udgift |



| | | |
|---|---|---|
| Solenergi | Dokumenteret/sandsynliggjort udgift | Dokumenteret/sandsynliggjort udgift |
| Fundamenter før 1. januar 2014 | Dokumenteret/sandsynliggjort udgift | Dokumenteret/sandsynliggjort udgift |
| Fundamenter efter 1. januar 2014 – sokkelsten uden frostsikring eller lignende | 100,00 kr. pr. m2. | Dokumenteret/sandsynliggjort udgift |
| Fundamenter efter 1. januar 2014 – frostsikre punktfundamenter | 200,00 kr. pr. m2. | Dokumenteret/sandsynliggjort udgift |
| Fundamenter efter 1. januar 2014 – fuldstøbte frostsikre fundamenter inkl. støbt gulv | 600,00 kr. pr. m2 | Dokumenteret/sandsynliggjort udgift |
| Køkken | Maksimalpris 19.320,00 kr. | Maksimalpris 19.320,00 kr. |
| Bad efter 1. januar 2013 | Maksimalpris 23.676,00 kr. | Maksimalpris 23.676,00 kr. |
| Bad før 1. januar 2013 | Dokumenteret eller sandsynliggjort udgift | Dokumenteret eller sandsynliggjort udgift |
| Drivhus | 500,00 kr. pr. m2 | Vurderes som løvsøre |
| Havens anlæg og beplantning | Fra 0 til 65 kr. med intervaller på 6,50 kr. (0, 6,50, 13,00, 19,50, 26,00, 32,50, 39,00, 45,50, 52,00, 58,50, 65,00) | Fra 0 til 65 kr. med intervaller på 6,50 kr. (0, 6,50, 13,00, 19,50, 26,00, 32,50, 39,00, 45,50, 52,00, 58,50, 65,00) |

* Sælger kan herudover få dokumenteret tillæg, hvis det kan dokumenteres, at bjælkehytten har kostet mere end beregningen viser.

De gældende indeksregulerede priser for det aktuelle år kan findes på Kolonihaveforbundets hjemmeside

13.2. Nedskrivning

Når indeksprisen eller øvrige priser er beregnet, beregnes også en årlig nedskrivning. Nedskrivningsmetoden er forskellig inden for forskellige kategorier:

Generel metode: 2 % saldo nedskrivning i 60 år. Herefter resterer restværdien.

| | |
|--------------------|---|
| Alternativ energi: | 5% lineær nedskrivning i 16 år. De resterende 20 % udgør restværdien. |
| Solenergi: | 4% lineær nedskrivning i 20 år. De resterende 20 % udgør restværdien. |
| Faskiner: | 4% lineær nedskrivning i 20 år. De resterende 20 % udgør restværdien. |
| Drivhus: | 7% lineær nedskrivning i 10 år. De resterende 30 % udgør restværdien. |



Der foretages ikke nedskrivning på tilslutninger til el, gas, vand og afløb.

13.3. Fradrag

Hvis bebyggelsen ikke opfylder de krav, som er fastsat i vurderingssystemets hjælpetekster for at opnå den maksimale pris, eller hvis bebyggelsens værdi efter nedskrivning fremstår ringere end vurderingsprisen, SKAL der gives fradrag efter skøn. Et fradrag skal begrundes skriftligt.

13.4. Tillæg

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. Hvert dokumenteret tillæg skal vurderes særskilt. De samlede dokumenterede tillæg må ikke overstige 100 % af bebyggelsens aktuelle værdi før nedskrivning og fradrag. Tillæg skal begrundes skriftligt. For dokumenterede udgifter skal der foretages en årlig nedskrivning, jf. punkt 13.2.

Tillæg 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.

Hvis der før 1. januar 2019 er udokumenterede udgifter til synlige eller synliggjorte 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 i et udokumenteret tillæg. Hvert udokumenteret tillæg skal vurderes særskilt. Beløbet fastsættes efter vurderingsudvalgets skøn, og de samlede udokumenterede tillæg må ikke overstige 30 % af bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag. Tillæg skal begrundes skriftligt. For udokumenterede udgifter skal der foretages en årlig nedskrivning, jf. punkt 13.2.

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.

For anskaffelser/forbedringer foretaget efter 1/1-2019, er der ikke mulighed for udokumenterede tillæg.

| | |
|--|--|
| Særligt for andelshaver , som vælger at vurdere efter reglerne fra december 2012: | Der kan gives tillæg for udokumenterede udgifter uanset byggeår. |
|--|--|

13.5. Havens anlæg og beplantning

Havens anlæg og beplantning vurderes med en indeksreguleret pris pr. m² efter vurderingsudvalgets skøn til mellem 0 og 65 kr. pr. m² (med 6,50-kr.s interval). Værdiansættelsen skal omfatte haveloddens størrelse i m² - dog fraregnet det bebyggede areal (inkl. drivhus, blikskure, legehuse mv.) Vurderingsudvalget kan vælge forskellige priser ud fra en vurdering af havens helhedsindtryk

KOLONIHAVEFORBUNDET

Smedeholm 13 C · DK-2730 Herlev · Tlf. 38 28 87 50 · www.kolonihaveforbundet.dk · info@kolonihave.dk · CVR 1615 4628
Medlem af Det europæiske kolonihaveforbund.

Version 3.1 i kongresperioden 2018-2021



baseret på orden, indhold og kvalitet. Havens anlæg dækker alt inkl. fliser, hegn etc. Der skal ikke ske en individuel optælling af træer, buske og planter.

13.6. Løsøre

Sælger skal udarbejde en løsoerliste og vurdere løsøret med et samlet beløb. Beløbet må ikke overstige 20 % af den samlede vurdering af have og bebyggelse, og må ikke overstige 65.000 kr. (beløbet indeksreguleres ikke). Bestyrelsen skal påse, at prisen holder sig inden for den tilladte maksimalgrænse ovenfor.

Salg af bebyggelsen kan ikke betinges af forpligtelse til samtidigt køb af løsøre. En køber er altså ikke forpligtet til at købe løsøret, og sælger kan ikke stille som betingelse, at køber skal købe løsøret.

14. GENOPTAGELSE OG ANKE AF VURDERINGEN

Vurderingsudvalget skal 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.

Bestyrelsen og sælger (samt køber, hvis det fremgår af lejekontrakten med jordejer) har mulighed for at anke vurderingen. En anke skal afleveres til foreningens bestyrelse eller kredsens, som skal sørge for at anken kommer videre til kredsens anke-vurderingsudvalg.

En anke over vurderingen skal være fremsat senest 14 dage efter modtagelse af vurderingen.

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

Anken kan alene dreje sig om den foretagne vurdering og værdiansættelse af have og bebyggelse.

Ankeudvalget foretager 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.

Ankeinstansens afgørelse vedr. den foretagne værdiansættelse er bindende for alle parter, som er berørt deraf, og kan ikke påklages.

15. HOVEDBESTYRELSENS KOMPETENCE

Hovedbestyrelsen bemyndiges til:

- at fastsætte retningslinjer for, hvordan et hus skal være for at opnå den maksimale vurderingspris pr. m² mv. Disse regler gengives i hjælpeteksterne i vurderingssystemet



- at fastsætte regler om eventuelle regionale eller lokale nedslag i vurderingerne, herunder for daghaver. Sådanne regler skal i givet fald være baseret på statistiske oplysninger om vurderingspriser og salgspriser i området, men skal samtidig sikre, at medlemmer som kan sælge til vurderingsprisen ikke tvinges til at sælge til underpris
- at afklare fortolkningsspørgsmål vedr. vurderingsreglerne
- at (under ansvar overfor kongressen) rette åbenbare fejl og åbenbare uhensigtsmæssigheder i de af kongressen fastsatte vurderingsregler samt organiseringen af opgaven. En sådan beslutning kræver 2/3 flertal i Hovedbestyrelsen
- at fastsætte retningslinjer for en evalueringsfunktion (VUU), herunder evaluering af praksis på landsplan, evaluering af brugen af systemet, kompetenceniveau og stikprøvekontroller. Tildeling af rettigheder til vurderingssystemet sker centralt i samarbejde med foreninger og kredse
- at fastsætte grundgebyret for vurderinger i foreninger og kredse samt fastsætte retningslinjer for uddannelsesindsatsen i kredsen, herunder for vedligeholdelse af kompetencer
- at gribe ind overfor kredse og foreninger, hvor organiseringen omkring vurdering ikke fungerer

Senest ændret af kongressen, september 2018