

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.

Formålet med vurderingsreglerne er at fastsætte en maksimal tilladt salgspris 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, 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.

Den enkelte forening fastsætter selv frister for, hvor hurtigt en vurdering skal være foretaget, men det skal tilstræbes, at vurderingen foretages hurtigst muligt efter medlemmet har anmodet om en vurdering.

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/bestyrelsen 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. 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. Hvis have og bebyggelse ikke er lovlig, skal ejeren som udgangspunkt lovliggøre, inden der kan vurderes. 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 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.

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.

Ejeren af huset skal 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 vurderet med 0 kr.

Lovlighed i forhold til regler i deklarationer, lokalplaner og lejekontrakt

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

Bestyrelsen skal inden vurderingen sikre sig, at have og bebyggelse overholder gældende regler i deklarationer, lejekontrakter, lokalplaner mv. Hvis bebyggelsen ikke overholder reglerne i deklaration, lejekontrakt eller lokalplan, skal ejeren lovliggøre forholdene inden vurdering. Hvis bestyrelsen sælger et hus, som ikke er lovliggjort i forhold til deklarationer, lejekontrakter, lokalplaner mv., kan foreningen risikere at skulle betale erstatning til køberen. Bestyrelsen har dog ikke ansvaret for, at arbejde, der kræver autoriserede håndværkere, er udført lovligt. Vurderingsudvalget har ikke ansvaret for bebyggelsens lovlighed.

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, er sælger ansvarlig for rigtigheden af oplysningerne. Sælger har oplysningspligt, hvis sælger 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

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 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.

Ankeinstansen kan fastsætte et gebyr for behandling af ankesagen.

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.

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.

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

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 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, vurderingssystemet 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, 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.

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 daghuse 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 må sælgers 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 %.

Indvendig beklædning

Indvendig beklædning og loftsbeklædning på de forskellige bygninger kan være profilbrædder, gipsplader, faste plader eller lignende materialer. Beklædning bør være spartlet, filtet og malet eller på anden måde færdigbehandlet for at give maxpris (dog ikke nødvendigt på udhuse).

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 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. Hvis afløbet ikke er tilsluttet en tank eller kloak, skal badeværelset ikke vurderes som bad, men som hovedhus.

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 maksprisen, 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 maksprisen, hvis udhusets værdi er ringere end den værdi, som systemet foreslår.

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. Åbne terrasser skal 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 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. I så fald vurderes den til den dokumenterede udgift med nedskrivning.

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

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.

Tilslutninger - 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.

Tilslutninger - Stikledning

Ved el-stikledning forstås fremførelse fra hovedsikringsskabet til målerrammen.

Der skal foreligge dokumentation for tilslutningsafgiften. Hvis tilslutningsafgift fremgår af en tidligere vurderingsrapport, betragtes det som dokumenteret. Hvis der ikke foreligger dokumentation fra el-forsyningsselskabet får man 325 kr. pr. løbende meter fra hovedsikringsskabet til målerrammen (beløbet indsættes).

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 lovlige. 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 lovlige, 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 lovlige. 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 gasslange 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. I så fald vurderes den til den dokumenterede udgift med nedskrivning.

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. 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 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 lovlig. 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

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, 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.

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, 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 kan der gives et tillæg, fordi taget generelt set er vurderet og nedskrevet, som en del af hovedhuset. Tillægget skal altså 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.

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 65.474,99 kr. i 2018.

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.