

Checkliste til Værdiansættelse 2011.

Byggestandard :

Kvadratmeterprisen (2002) er beregnet ud fra følgende *minimumskrav*:

For hovedhus gælder følgende punkter: 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 9.

For udhus gælder følgende punkter: 1 – 2 – 3 – 8 – 9.

For overdækket terrasse gælder følgende punkter: 1 – 2 – 10.

For lukket terrasse gælder følgende punkter: 1 – 2 – 3 – 5 – 8 – 10.

- | | |
|--------------------------|--|
| 1. Sokkel: | Bebyggelsen skal være placeret på sokkelsten eller støbt sokkel. |
| 2. Gulv: | Gulvplader min. 18 mm. gulvbrædder/beton. |
| 3. Yderbeklædning: | Blokhusbrædder, klinkebrædder og vandfaste plader på konstruktion af et min. 50 x 100 mm. træskelet. |
| 4. Isolering: | 100 mm. sten- /glasuld. |
| 5. Indvendig beklædning: | Profilbrædder eller gipsplader. |
| 6. Loftsbeklædning: | Profilbrædder eller gipsplader. |
| 7. Vinduer: | Termoruder. |
| 8. Vinduer: | Almindeligt glas. |
| 9. Tag: | Bølgeeternit eller anden fast tagbelægning. |
| 10. Tag: | Fastlockplader eller termoplader. |

I. Alle felter med gul farve skal udfyldes.

II Hvor der ikke skal skrives beløb i beløbsfelterne, skal feltet udfyldes med et nul (0).

III. Husk at angive den samlede bebyggelses placering på grunden.

IV Der foretages en nedskrivning efter saldometoden med 2 % om året i 60 år.
Herefter resterer scrapværdien.

V Såfremt der i foreningens hovedkontrakt med udlejer af det samlede haveforeningsareal er fastsat andre bestemmelser for værdiansættelse og dens behandling, kan disse til side sætte Forbundets regler.

1A. Det er hele haveloddens areal i m² der skal angives.

1B. Angiv antal m² drivhus, blikskur el. lign.

1C. Her angives m² på bebyggelser, udvidelse af disse, samt indvendig beklædning – isolering

Vær opmærksom på at der **skal** foretages fradrag ved ringe kvalitet. (Hjælpekema).

Lovlig udførelse af Bad / Toilet. Udgiften skal dokumenteres / sandsynliggøres.

Der skal ligeledes foretages en vurdering af **nagelfast / tilpasset inventar**.

Ved **nagelfast inventar** forstås:

Inventar der i sin konstruktion betinger, at komponenten fastgøres til væg, gulv eller anden stabil konstruktion.

Ved **tilpasset inventar** forstås:

Inventar, der er særligt tilpasset til og/ eller installeret i bebyggelserne, hvor enten:

A. Inventaret ikke umiddelbart kan fjernes og anvendes andetsteds

eller

B. Inventarets fjernelse vil forringe værdien af det fjernede og/ eller medføre større efterreparationer.

Som eksempel på tilpasset inventar kan bl.a. nævnes tilpassede garderobeskabe og lignende.

Ved køkken forstås: Flere køkkenelementer eller tilsvarende opbyggede elementer.

Som eksempel på køkken kan bl.a. nævnes overskabe, underskabe etableret med bordplade, vask.

Køkkenets pris udregnes efter hovedhusets antal kvadratmeter.

- 1D. Husk hvornår udvidelsen er sket.
- E. 1E og 2E, husk årstal for opførelse. En overdækket terrasse er ikke lukket helt. Overdækkede terrasser kan være placeret: - sammenbygget med anden bebyggelse - fritliggende på arealet.
3E, her er der tale om lovligt etableret åben terrasse, hvor der er en dokumenteret / sandsynliggjort etableringsudgift. En åben terrasse kan f.eks. være etableret i forbindelse med bebyggelsen eller ligge på et fritliggende areal og kan være etableret af fliser eller trykimprægnerede brædder eller lignende og skal have en størrelse på min. 8 m² sammenhængende. Parkeringsplads, dette skal være et myndighedskrav, skal have en størrelse på min. 8 m² for at blive vurderet. Der kræves en kravspecifikation.
Hvis der foreligger flere åbne terrasser / parkeringspladser med forskellige udførelsesår, udregnes manuelt et middeltal for udførelsesår.
- F. Aktuel udgift indhentes hos El og Vandforsyning.
- G. Ved udvendig elinstallation forstås stiklednings fremførsel fra kabelskab til målerramme. Indvendig elinstallation er fra og med målerrammen.

801.53 Antal stikkontakter

Antallet af 250 V stikkontakter i den faste installation skal mindst være som følger:

Lokalitet	Antal stikkontakter
Beboelsesrum samt entreer, gange, grovkøkkener, bryggerser og hobbyrum	1 for hver påbegyndt 4 m ² gulvareal Der kræves dog ikke mere end 8 pr. rum
Køkkener	3
Kogenicher	1

Lovlige el installationer, såvel udvendig som indvendig skal være udført af en **Aut. El installatør**. I tvivlstilfælde om el installationen er lovligt udført, kan vurderingsudvalget forlange en gennemgang af el installationen. En sådan gennemgang skal foretages af en **Aut. El installatør**.

Lovlige Gas installationer, skal være udført af en **Aut. Gas og Vandmester**.

- H. Påse at der er skorstensfejerattest.
- J. Dette gælder typegodkendte solenergianlæg til el, vand og ventilation samt vindmøller. Afskrivning er 4 % lineær i 20 år. **Herefter resterer scrapværdien**.
Hvis der foreligger flere anlæg med forskellige udførelsesår, udregnes manuelt et middeltal for udførelsesår.
- K. **Lovlige afløbs og afløbsinstallationer**, skal være udført af en **Aut. Kloakmester**.
- L. Her er der tale om et lovligt etableret fundament, hvor der er en dokumenteret / sandsynliggjort etableringsudgift.
- M. Her er der tale om et samlet fradrag af den nedskrevne værdi – se evt. bemærkninger. Fradraget skal skriftligt begrundes af vurderingsudvalget.
- N. Bebyggelsens aktuelle værdi, er inkl. evt. fradrag.
- O. Der kan gives et tillæg for **udokumenterede** udgifter, hvor pkt. C-D-1E-2E og / eller L fremtræder helt ekstraordinært godt vedligeholdt, samt hvor der er foretaget forbedringer, kan den fremkomne værdiansættelse for bebyggelsen øges med et skønnet tillæg i overensstemmelse med det udførte vedligeholdelse / forbedringsarbejde.
Dog gælder at tillæg af denne art ikke må overstige 30 % af bebyggelsens aktuelle værdi. Tillægget skal skriftligt begrundes af vurderingsudvalget under bemærkninger, og / eller såfremt der foreligger **dokumenterede** udgifter til forbedringer / vedligeholdelse, kan disse udgifter indgå som en del af vurderingssummen. Den samlede vurdering for bebyggelsen må dog aldrig overstige nyprisen, som den fremkommer efter nærværende vurderingsregler. Der foretages en årlig nedskrivning af udgifterne efter saldometoden med 2 % om året i 60 år. Herefter resterer scrapværdien.

2. Det dækker alt inkl. fliser, hegn etc. Hvad havens anlæg og beplantning angår, er det alene havens helhedsindtryk og ikke en individuel optælling af træer, buske og planter med deraf følgende værdiansættelse, det drejer sig om.
Under dette punkt hører pkt. C+D+1E+2E+3E ,samt drivhus og blikskur ind under bebygget areal.
3. Disse værdier fremgår af det seneste regnskab, og oplyses af bestyrelsen.
Punktet **skal** udfyldes!
4. Løsøre defineres som tilbehør til hovedhus, udhus f.eks. standardhvidevarer, møbler, gardiner, lamper etc. Et komfur opstillet i en skabsrække er løsøre.
Løsøre kan ikke gøres til genstand for tvangskøb.
Vurderingsudvalget skal give sin indstilling til bestyrelsen, om udvalget mener at prisen for indbo er rimelig eller ej ud fra sælgers løsøreliste, og om den holder sig indenfor de 20% af den samlede maksimale værdiansættelse.
5. Der kan **ikke** handles til en højere pris end den samlede maksimale værdiansættelse.

Sælger, køber og forening skal have et samlet sæt vurderingspapirer udleveret.

Vurderingsmænd:

Det fremgår samtidig af Standardvedtægten, at vurderingsudvalget vælges direkte af generalforsamlingen, og altså ikke er et udvalg under bestyrelsen. Nogle haveforeninger har så været så ”kreative”, at de har ændret deres vedtægt, således at også vurderingsudvalget er et udvalg under bestyrelsen. Vi skal gøre opmærksom på, at dette ikke bevirker, at der ikke er habilitetsproblemer. Vi kan bl.a. nævne, at vi oplever at bestyrelsen anker en vurdering, og så ville det være meget uheldigt, at samme husstand er repræsenteret i begge udvalg. I øvrigt betyder det også, at bestyrelsen vil være direkte ansvarlig for vurderingsudvalgets handlinger. Så vores anbefaling er stadig, at vurderingsudvalg vælges direkte af generalforsamlingen og herudover deltager i Kolonihaveforbundet for Danmarks vurderingskurser.

Lovliggørelse ved salg:

Hovedbestemmelser omfattende haveafståelser i kolonihaveområderne

2. Et medlem skal imidlertid have ret til ved salg at overdrage bebyggelsen samt anlæg og beplantning til den, lejermålet overdrages til. Dette under forudsætning af, **at** bebyggelsen på salgstidspunktet opfylder gældende forskrift for byggeri i området, **at** bebyggelsen samt anlæg og beplantning forud for et salg gøres til genstand for en vurdering og værdiansættelse, der udføres af nedsatte vurderingsudvalg, som har opnået godkendelse til at fungere igennem den stedlige kreds, **at** enhver handel afsluttes inden for rammerne af den foretagne vurdering og værdiansættelse.

Som det fremgår af ovennævnte, skal bebyggelsen lovliggøres før salg.

Det betyder, at når et medlem kontakter bestyrelsen i haveforeningen for at afstå det lejede have-lod, skal bestyrelsen sikre at byggeriet på havelodden er lovlig, før der foretages en vurdering af vurderingsudvalget.