

Hovedbestemmelser omfattende haveafståelser i kolonihaveområderne

1.

Når et medlem opsiges af foreningen eller selv bringer sit lejemål til ophør, er medlemmet selvsagt berettiget til frit at medtage, hvad der af personligt eje er på havelodden i form af bebyggelse m.m., når blot det sker på en sådan måde, at det kollektive foreningsanlæg ikke derved lider skade. I så fald er medlemmet erstatningsansvarlig.

2.

Et medlem skal imidlertid have ret til ved salg at overdrage bebyggelsen samt anlæg og beplantning til den, lejemålet 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.

Uanset dato for opsigelse eller ophævelse af lejeaftalen hæfter det udtrædende medlem for enhver forfalden pengeydelse til foreningen i form af haveleje m.m. til overdragelse til ny lejer har fundet sted.

Lejer har ret til at overdrage lejemålet til en slægtning i ret op- og nedstigende linie. Lejer har ikke ret til at overdrage lejemålet til andre.

Lejemålet ophører, når lejer afgår ved døden.

3.

Intet medlem kan optages uden bestyrelsens godkendelse, ligesom handelen skal foregå med bestyrelsens medvirken.

4.

Den vurdering og værdiansættelse, som forud for et salg vil være at foretage, skal omfatte haveloddens anlæg og beplantning samt bebyggelse inkl. nagelfast / tilpasset inventar.

Sælger skal udarbejde liste over det løsøre, som ønskes solgt.

Herudover skal vurderes løsøre, men her skal der alene ske et samlet skøn, og ikke en individuel optælling af de enkelte genstande.

Løsøre må dog max. udgøre 25 % af den samlede maksimale værdiansættelse.

Salg af bebyggelsen kan ikke betinges af forpligtelse til samtidig køb af løsøre.

5.

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.

Værdiansættelsen skal omfatte haveloddens størrelse i m² - dog fraregnet det bebyggede areal.

Følgende enhedspriser i 2002-kroner, er fastsat på basis af det gennemsnitlige forbrugerprisindeks for året 2000, udgørende 100.

Enhedsprisen udgør rammen, indenfor hvilken enhver værdiansættelse skal foretages.

Kolonihaver hvilende på en flerårig lejeaftale eller som er varige.

Helhedsindtryk ud fra orden, indhold og kvalitet ...

Enhedspris i kroner pr. m².

0 – 5 – 10 – 15 – 20 – 25 – 30 – 35 – 40 – 45 – 50 kr.

6.

For værdiansættelsen af en kolonihavebebyggelse, der udbydes til salg, sammen med en overdragelse af lejemålet for havelodden, hvorpå den står opført, gælder principielt, at den skal være udført i overensstemmelse med de forskrifter, som er gældende for et sådant byggeri, hvad enten de er kommet til udtryk gennem haveforeningens vedtægt og ordensreglement, en byplanvedtægt, en lokalplan eller en tinglyst deklaration lagt på området eller gennem en skriftlig lejeaftale med det samlede haveareals udlejer.

For tilstedeværende ildsteder og skorstene samt afløb og

afløbsinstallationer gælder, at disse skal være udført i overensstemmelse med bygningsreglementet for det pågældende område samt, hvad kommunen ellers måtte foreskrive herom.

Hvor betydelige afvigelser i byggeriet er at konstatere, må det sælgende medlem henvises til, før salg, at søge dispensation fra de gældende bestemmelser ad de kanaler, der kan meddele dispensation – om ønskes.

Gives en sådan ikke, må byggeriet før salg tilpasses forskrifterne.

Værdiansættelsen, som skal finde sted, foretages under iagttagelse af følgende bestemmelser:

a. Uanset bebyggelsens alder findes frem til dens nyværdi i 2002 kroner – jfr. bemærkningerne herom i pkt. 4 – under anvendelse af omstående enhedspriser pr. m².

Og disse enhedspriser gøres, sammen med de i pkt. 4 nævnte, til genstand for en pristalsregulering under anvendelse af det allerede nævnte forbrugerprisindeks.

Enhedspris pr. m².
bebygget areal

Hovedhus.....	2.630,- kr.
Udhus.....	1.753,- kr.
Indvendig beklædning.....	877,- kr.
Isolering.....	66,- kr.
El installation i lovlig stand.....	300,- kr.
Gas installation i lovlig stand.....	150,- kr.

Terrasser udført på forsvarlig måde:

- 1) Lukket..... 2.057,- kr.
- 2) Overdækket..... 1.534,- kr.

Åben terrasse opført før 1. januar 2013
(dokumenteret / sandsynliggjort udgift)kr.

El-tilslutningsafgift – (aktuel udgift).....kr.

Vand-tilslutningsafgift – (aktuel udgift).....kr.

Stikledning el – (dokumenteret dagspris).....kr.

Nagelfast / tilpasset inventar
(dokumenteret / sandsynliggjort udgift).....kr.

Alternative energianlæg
(dokumenteret / sandsynliggjort udgift).....kr.

Ildsteder og skorstene i lovlig udførelse
(dokumenteret / skønnet etableringsudgift).....kr.

Afløb og afløbsinstallationer i lovlig udførelse
(dokumenteret / sandsynliggjort udgift).....kr.

Faskiner i lovlig udførelse
(dokumenteret / sandsynliggjort udgift).....kr.

Solenergi – typegodkendt
(dokumenteret / skønnet etableringsudgift)....kr.

Fundamenter
(dokumenteret / skønnet etableringsudgift)....kr.

Køkken
(sandsynliggjort udgift)
Maksimalpris – (2012)..... 18.360,- kr.

Bad / toilet i lovlig udførelse
(sandsynliggjort udgift)
Maksimalpris – (2012)..... 22.500,- kr.

Bad / toilet opført før 1. januar 2013
(dokumenteret udgift)

Foranførte værdiansættelse i 2002 kroner er foretaget på baggrund af det gennemsnitlige årlige forbrugerindeks for 2000 lig 100.

Tilsvarende indeks for 2001 lægges til grund for havesalg m.m. i 2003.

For havesalg i 2004 lægges indekset for 2002 til grund o.s.v.

Om udsving i forbrugerprisindekset vil foreningerne blive holdt underrettet ved Forbundets foranstaltning, så snart indekset er udkommet fra Danmarks Statistik, og der udsendes en omregningstabel for det kommende år.

Heraf følger, at en værdiansættelse kun er gyldig i det kalenderår, i hvilken den er foretaget.

b. Der foretages en årlig nedskrivning efter saldo-metoden med 2 % om året i 60 år. Herefter refter scrapværdien.

c. Hvor hovedhus og / eller udhus fremtræder i en udførelse og vedligeholdelse, der er ringere end en jævn god opførelse og vedligeholdelse, foretages fradrag efter skøn, der i givet fald må skriftligt begrundes af vurderingsudvalget.

d. Der kan gives tillæg for **udokumenterede** udgifter, hvor hovedhus og / eller udhus fremtræder i en helt ekstraordinært god vedligeholdelsesstand samt hvor der er foretaget forbedringer, kan den fremkomne værdiansættelse for bebyggelsen øges med et skønnet tillæg i overensstemmelse med det udførte vedligeholdelses / forbedringsarbejde. Dog gælder at tillæg af denne art ikke må overstige 30 % af bebyggelsens aktuelle værdi og skal skriftligt begrundes af vurderingsudvalget.

e. Såfremt der foreligger **dokumenterede** udgifter til forbedringer / helt ekstraordinær god vedligeholdelse, kan disse udgifter indgå som en del af vurderingssummen. Den samlede vurdering for bebyggelsen, må dog aldrig overstige nyprisen på bebyggelsen som den fremkommer efter nærværende vurderingsregler.

Der foretages en årlig nedskrivning af udgiften efter saldometoden med 2 % om året i 60 år. Herefter refter scrapværdien.

7.

Haveloddens samlede værdi, således som denne opgøres i salgsåret udgør derefter:

1. Samlet maksimal værdiansættelse.
2. Havens foreningsmæssige værdi / andelsværdi.
3. Løsøre ifølge liste.

8.

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

9.

Ledelsen inden for en kreds lader nedsætte en ankeinstans, hvortil en anke kan indbringes fra en forening eller et fratrædende medlem, såfremt dette skønnes påkrævet. En sådan anke skal være fremsat senest 14 dage efter modtagelse af vurderingen.

Anken, som alene skal dreje sig om den foretagne værdiansættelse, må fra et medlems side indbringes for foreningen, der i så fald foretager det videre fornødne.

Ankeinstansens afgørelse vil være bindende for alle parter, som er berørt deraf.