

Til dig, der ønsker at sælge dit kolonihavehus: gå i gang i god tid, det tager lang tid at sælge en have...

STK 6 HAVESALG OG VURDERING

1. Havesalg kan i sæsonen, 1. april til 31. oktober, aftales i bestyrelsens åbningstid, udenfor sæsonen kan havesalg kun foregå efter særlig aftale/stk. 3.
 2. Fra 1. april til 30. september kan anmodning om vurdering finde sted ved henvendelse til bestyrelsen i kontortiden.
 3. Kun i ekstraordinære tilfælde (dødsfald, skifteret m.v.) foretages vurdering og salg udenfor sæson.
-

1. Inden du kontakter bestyrelsen, skal du sikre dig:
 - At alle dine bebyggelser er lovlige ift gældende deklaration (side 2 samt bilag side 14) – hvor der er uoverensstemmelser kan der foreligge dispensationer i husets mappe på kontoret.
 - Udfærdige en tegning med korrekte mål over grund og bebyggelser (hus til skel-til småbygninger osv.) på millimeterpapir i 1:100.
2. Bestyrelsen kontaktes på kontoret og vi træffer sammen aftale om opmåling og besigtigelse af dit hus ift gældende deklaration. Efter aftale og skriftligt tilsagn kan bestyrelsen tilgå haven uden du som medlem er tilstede. Dette kan mailles eller underskrives analogt/se side 3.

Når bebyggelser er konstateret lovlige, skal du:

3. Indhente godkendt el-attest: alle konstaterede fejl, skal udbedres; faktura skal fremsendes på dette.
 - + udfylde en ejer-erklæring (side 4)
 - + udfylde løs-øreliste med priser /denne er ikke købsbetinget (side 5)
 - + finde seneste vurdering frem. Har du den ikke, kan du kontakte bestyrelsen.
 - + hvis der er foretaget ændringer: renovering, til- og ombygninger, nedrivninger mm skal disse dokumenteres med billeder, årstal, bilag/kvittering.
4. Herefter kontakter bestyrelsen vurderingsudvalget: skriv til: hf.voldly@gmail.com og vedhæft hele pkt.3 (side3-8) samt seneste vurdering som fil/hvis dette ikke er muligt kan alle dokumenter afleveres på kontoret i åbningstiden, så formidler bestyrelsen kontakten. Repræsentanter fra bestyrelsen samt Voldlys vurderingsudvalg vil om muligt deltage ved vurderingen/se desuden side 9.
Vurderingen foretages af et vurderingsudvalg under kredsen - vurderingen tager omkring 1 -1½ time og koster omkring kr. 2500,-, som betales på dagen.

Desuden skal du:

- oplyse bestyrelsen om der er pant i huset, hvis dette er tilfældet skal du selv slette adkomst i tingbogen, medmindre det aftales med køber, at denne overtager pantet. Der **skal** fremvises tom tingbog ved overdragelse. Hvis der ikke fremvises tom tingbog, tilbageholder haveforeningen beløb svarende til pant indtil tom tingbog fremvises. Se procedure for indhentning af tingbog side 10/kopi mailles til hf.voldly@gmail.com
- 5. Når vurderingen er godkendt, møder du op i kontortiden og underskriver dokumentet/kan også sendes på mailt: opsigelse med bebyggelse (side 8), som giver bestyrelsen tilladelse til at igangsætte hussalget. Dit hus vil først blive sat til salg internt i 8 dage, hvis der ikke findes en køber her, indkaldes ventelisten for eksternt salg/se side 10. Når køber er fundet, skal du også acceptere at bestyrelsen deler dine kontaktoplysning med denne/se side 2.

Held og lykke 😊 Bedste hilsener bestyrelsen

Fra gældende deklaration:**Beboelsesbygning**

Ingen hovedbebyggelse må være højere end 4,5 meter fra middelniveau og til rygning. Bebyggelsen må kun indrettes i 1 plan + 4 m² hems i tagrummet.

De til beboelsen bestemte bebyggelser må ikke opføres nærmere ved skel mellem 2 havelodder end 2,50 meter og ikke nærmere intern vej eller gangareal end 2,50 meter.

Småhuse

Derudover må der etableres 2 "småhuse" - hver på under 10,0 m², som ikke medregnes i bruttoetagearealet. Under kategorien "småhuse" hører; Udhus, væksthus, legehus og lignende,

Kravene til småhusene er; Afstand til skel eller bebyggelse, min. 2,50 meter og med en max højde på 2,40 meter fra middelhøjde. Småhuse må ikke placeres direkte i skel. Småhuse placeret 0,60 – 2,50 m fra skel må max have en højde på 2,40 m.

Andre konstruktioner

Der må ikke foretages terrænregulering i forbindelse med etablering af terrasser med fast belægning. Uoverdækkede "åbne" terrasser kan etableres i forbindelse med bebyggelser eller fritliggende på haveloddet. Max. gulvhøjde for "åbne" træterrasser er 1.00 meter over middelterræn og afstand til skel er min. 2,50.

Det skal sikres, at regnvand fra terrassen holdes på egen grund

Samtykkeerklæringer:

Undertegnede giver hermed tilladelse til at bestyrelsen kan opmåle og besigtige mit hus uden jeg er tilstede:

Dato

underskrift med fulde navn og havenummer.

Undertegnede giver hermed tilladelse til at bestyrelsen må dele mine kontaktoplysninger: telefonnummer og mailadresse med køber:

Dato

underskrift med fulde navn og havenummer.



OBLIGATORISK EJERERKLÆRING

- Til brug for vurdering af kolonihavehus -

Købers eksemplar ☐
Sælgers eksemplar ☐
Haveforeningens eksemplar ☐

Haveforening: _____

Matr. Nr.: _____

Havelod nr./bygning nr.: _____

Beliggenhed på (vej/sti nr.): _____

Navn på ejer: _____

Som ejer af ovenstående bebyggelse erklærer jeg hermed, at nedenstående installationer sælger bekendt er udført i overensstemmelse med de forskrifter, som er gældende for de respektive installationer på havelodden:

Obligatoriske oplysninger (hvis der svares nej eller ikke svares, vil disse installationer blive vurderet til 0 kr.):

¹ El-installationen er lovlige og udført af en autoriseret el-installatør:	Ja ☐	Nej ☐	Ikke relevant ☐
² Afløbsinstallationen er lovlige og udført af en autoriseret kloakmester:	Ja ☐	Nej ☐	Ikke relevant ☐
³ Gas-installationen er lovlige og udført af en autoriseret gas-installatør:	Ja ☐	Nej ☐	Ikke relevant ☐
⁴ Vand-installationen er lovlige og udført af en autoriseret VVS-installatør:	Ja ☐	Nej ☐	Ikke relevant ☐
Energianlæg er typegodkendte:	Ja ☐	Nej ☐	Ikke relevant ☐
Regnvandsfaskine er etableret lovlige:	Ja ☐	Nej ☐	Ikke relevant ☐
Brændeovn og skorsten er lovlige og eftersat af skorstensfejer inden for det seneste år:	Ja ☐	Nej ☐	Ikke relevant ☐

Frivillige oplysninger:

Oplysninger om **fundamentet i hovedhuset (sæt X):**

Fundament med sokkelsten eller lignende ☐
Frostsikre punktfundamenter/skruefundamenter er gravet ned til frostfri dybde ☐
Fundamentet er fuldstøbt i frostfri dybde ☐

Oplysninger om **fundamentet i andre bygninger (sæt X):**

Fundament med sokkelsten eller lignende ☐
Frostsikre punktfundamenter/skruefundamenter er gravet ned til frostfri dybde ☐
Fundamentet er fuldstøbt i frostfri dybde ☐

Der kan ikke foretages en vurdering, før ejererklæring er afgivet.

Jeg er bekendt med, at vurderingen foretages på baggrund af ovenstående oplysninger, og at jeg er ansvarlig for oplysningernes rigtighed. Hvis det ved et evt. salg viser sig, at oplysningerne ikke er rigtige, hæfter jeg overfor køber for de urigtige oplysninger.

Dato:

Underskrift:

1 Hvis der ikke var krav om autoriseret el-installatør, da huset blev opført, sættes kryds i ja, hvis installationen er lovlige.
2 Hvis der ikke var krav om autoriseret kloakmester, da huset blev opført, sættes kryds i ja, hvis installationen er lovlige.
3 Hvis der ikke var krav om autoriseret gas-installatør, da huset blev opført, sættes kryds i ja, hvis installationen er lovlige.
4 Hvis der ikke var krav om autoriseret VVS-installatør, da huset blev opført, sættes kryds i ja, hvis installationen er lovlige.

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 1.0 i kongresperioden 2024-2027



Haveforeningen

Vurderingsudvalget

Inventar- og løssøreliste

Sagsnr:

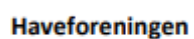
År:

Adresse:

Kolonihaveforbundets vurderingsregler forudsætter, at der ved den fysiske vurdering afleveres en inventar- og løssøreliste. Vurderingsudvalget tager ikke stilling til omfanget eller værdiansættelserne, men videresender listen til haveforeningens bestyrelse til videre foranstaltning. Det er af Kolonihaveforbundet præciseret, at inventar- og løssørelistens omfang og værdiansættelse ikke gøres til genstand for et tvangskøb i forbindelse med en købs - eller salgssituation. Afleverets der ikke en inventar- og løssøreliste ved den fysiske vurdering, er det udtryk for, at der ikke indgår en værdiansættelse af inventar eller løssøre ved den afsluttende overdragelse.

Ikke nagelfast inventar og løssøre værdiansat i hele kroner.
Indendørs inventar og løssøre
Udendørs inventar og løssøre

Gardiner/Persienner		Græsslåmaskine	
Gulvtæpper		Motor/Elplæneklipper	
Antenne/Parabol		Havelamper	
Varmeovn/Elpanel		Grill	
Senge		Terassevarmer	
Borde og stole		Div. Haveredskaber	
Øvrige møbler		Div. Håndværktøj	
Støvsuger		Div. El-værktøj	
Køleskab		Legeredskaber	
Komfur/Kogeplader		Borde og Stole	
Service/Porcelæn		Vandingsanlæg Drivhus	
Tv/Radio/Anlæg		Parasol og fod	
Lamper			
Tørkloset			
Andre hårde hvidevarer			
Vaskemaskine		Overført fra side 2	
Fryser		I alt	
Garderobeskab			
		Maximalt 20%	65.000
		Salgspris:	
		Inventar og løssøre prissat:	
		Inventar og løssøre nedreguleret:	
		Dato:	
Overført fra side 2			
I alt		Underskrift Vurderingsudvalget	



Vurderingsudvalget

Inventar- og løsøreliste

Sagsnr:

År:

Adresse:

Ikke nagelfast inventar og løsøre værdiansat i hele kroner.

Indendørs inventar og løsøre

[illegible]

Udendørs inventar og løsøre

[illegible]

Notater:

Saldoer overføres til side 1



HF Voldly: plantegning havenr.:



OPSIGELSE AF LEJEKONTRAKT FOR HAVELOD

Haveforeningens navn:

Haveforeningen Voldly

Opsigelse vedr. havelod nr.:

Med det gældende varsel for opsigelse, opsiges jeg/vi herved mit/vores medlemskab af foreningen og min/vores lejeaftale vedrørende ovennævnte havelod til fraflytning fra og med overdragelsesdato i købsaftalen.

Jeg/Vi er bekendt med, at opsigelsen er bindende. Jeg/Vi er også bekendt med, at jeg/vi hæfter for leje og kontingent indtil bebyggelsen er solgt eller fjernet.

☐ Da jeg/vi ønsker at sælge bebyggelsen på havelodden til den, som skal indgå en lejeaftale efter mig/os, ønsker jeg/vi, at have og bebyggelse bliver vurderet efter de gældende regler herom. Jeg/Vi forpligter mig/os i øvrigt til, at bebyggelsen på vurderingstidspunktet skal opfylde gældende forskrifter for byggeri på stedet.

☐ Ved fraflytning medtager jeg/vi den af mig/os anbragte bebyggelse m.m. på havelodden. Jeg/Vi erklærer mig/os indforstået med, at der påhviler mig/os erstatningsansvar, hvis der under flytningen opstår skade på foreningens fællesanlæg m.m., som kan henføres til mig/os. Jeg/Vi ønsker derfor kun en vurdering af havens beplantning foretaget i overensstemmelse med vurderingsreglerne.

, den

Navn(e):

Bopæl:

Underskrift(er):

|

Vurderingen:

Din have vurderes efter gældende vedtægter:

7.11 Når en have skal sælges, vurderes den af et vurderingsudvalg, for at få en så ensartet vurdering som muligt. Vurderingsudvalget skal komme fra en anden haveforening under Kreds 4. Vurderingshonorar fastsættes af den generalforsamling, hvor vurderingsudvalget er nedsat. Vurderingen følger kalenderåret. Salgsprisen kan maksimalt udgøre vurderingsprisen.

7.12 Ved salg erlægges der et af generalforsamlingen fastsat administrationsgebyr, dette gebyr betales af sælger.

Du modtager din vurdering på mail – i svar på denne skal du godkende vurderingen for igangsætning af salget.

Vurderingen kan ankes inden for 14 dage; Anken kan alene dreje sig om den foretagne værdiansættelse. Anken skal være fremsat til haveforeningens bestyrelse eller kredsens senest 14 dage efter modtagelse af vurderingen. Ankeinstansens afgørelse er bindende for alle parter. Anke-blanket kan hentes på dialognet. Her kan også findes kolonihaveforbundets vurderingsregler og vejledning om køb og salg af kolonihave. Herefter igangsættes salg jf. nedenstående.

Proces for køb:

Internt: Dit hus slås op efter gældende vedtægter internt i 8 dage. Bestyrelsen sender mail ud desangående samt slår huset op i udhængs-skab – du får besked på mail herefter, om der er nogen interesserede internt.

Venteliste: Hvis dette ikke er tilfældet, slås huset op til ventelisten, bestyrelsen sætter dato for fremvisning, hvor du selv skal være tilstede for at besvare eventuelle spørgsmål. Ventelisten har 7 dage efter fremvisning til interesselikvidation for køb af huset. Køber har herefter mulighed for at besigtige huset med en byggesagkyndig; dette aftaler køber og sælger/bestyrelsen er ikke involveret i denne aftale. Dernæst aftaler køber og sælger om løsøre indgår i prisen samt overdragelsesdato, dette meldes tilbage på mail: hf.voldly@gmail.com og bestyrelsen udarbejder herefter en købsaftale som sendes til godkendelse af begge parter.

Vurdering, løs-øreliste og ejererklæring skal fremvises til køber.

Købssummen kan forventes på din konto inden 14 dage. (køber har 6 hverdages fortrydelsesret fra underskrivelsesdato).

Frit salg: Hvis ingen fra ventelisten heller ikke er interesseret i køb, kan du frit sælge din have på DBA eller lignende. Dette salg har sin helt egen proces, som først fremsendes, hvis dette skulle blive tilfældet.

På selve overdragelsesdagen:

Du/I mødes med bestyrelse og køber på kontoret, hvor dokumenter underskrives, hvorefter alle går i haven, for at udveksle nøgler, relevante oplysninger, aflæse vand mm. Sælger skal samtidig framelde sig el og køber skal tilslutte sig.

Sådan bestiller du en tingbog:

- Ved spørgsmål – tag fat i Tinglysningensretten 70221800



Indhentning af Tingbogsattest på computere:

Sørg for at have enten dit private MitID eller NemID eller firma NemID ved hånden.

Gå ind på www.tinglysning.dk

Vælg "Forespørg med log ind", og log derefter ind med dit MitID eller NemID

Søgsbehandlingsold | Kontakt | Vejledninger | Spørgsmål og svar | Få teksten læst op | Tinglysningensretten

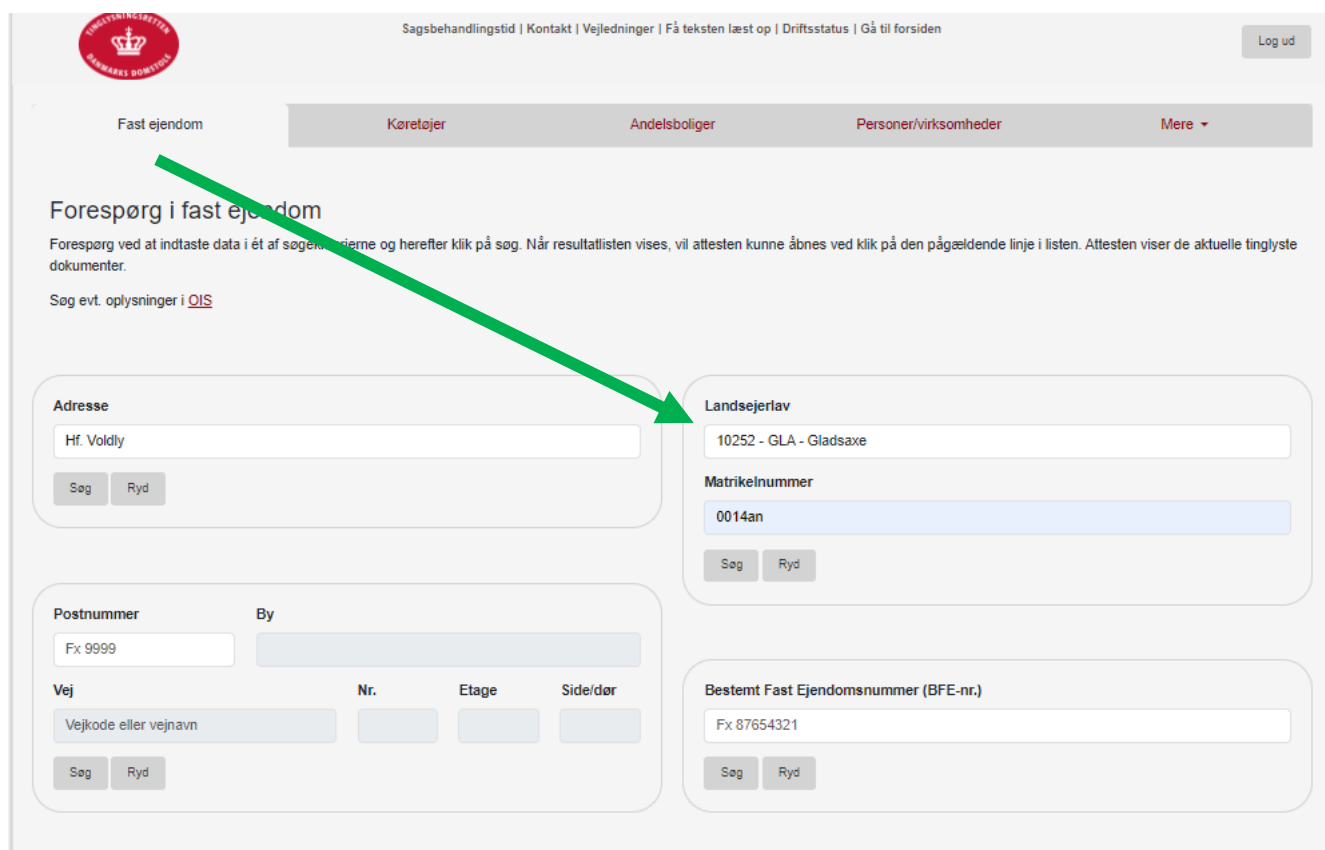


Velkommen til Det Digitale Tinglysningssystem

Tinglysning er den offentlige registrering, efterprøvelse og offentliggørelse af rettigheder over fast ejendom, andelsboliger, køretøjer, ægtelejager og løsøre mv. Rettighederne offentliggøres i Tingbogen. Tinglysning kan være en betingelse for, at rettigheden er gyldig og beskyttet.

Forespørg uden log ind Forespørg uden log ind, giver dig mulighed for at få vist summariske oplysninger i Tingbogen.	Forespørg med log ind Forespørg med log ind, giver dig adgang til alle oplysninger i Tingbogen og til bestilling af officielle tingbogsattester.	Tinglysning mv. Skal du oprette eller underskrive en anmeldelse mv., kan du logge ind her.
---	---	---

Tinglysningensretten | Målsmarken 5 | 9500 Hobro | Telefon: 99685800 | Kontaktformular | 

Under fanen *fast ejendom* udfyldes:


The screenshot shows the 'Forespørg i fast ejendom' (Search in real estate) form. At the top, there is a navigation bar with links: 'Sagsbehandlingstid | Kontakt | Vejledninger | Få teksten læst op | Driftsstatus | Gå til forsiden' and a 'Log ud' button. Below this is a tabbed interface with 'Fast ejendom' selected, and other tabs: 'Køretøjer', 'Andelsboliger', 'Personer/virksomheder', and 'Mere'. The main heading is 'Forespørg i fast ejendom'. Below the heading, there is a brief explanation of the search process and a link to 'Søg evt. oplysninger i OIS'. The form consists of several input fields: 'Adresse' (with 'Hf. Voldly' entered), 'Landsejerlav' (with '10252 - GLA - Gladsaxe' entered), 'Matrikelnummer' (with '0014an' entered), 'Postnummer' (with 'Fx 9999' entered), 'By' (empty), 'Vej' (with 'Vejkode eller vejnavn' entered), 'Nr.' (empty), 'Etage' (empty), 'Side/dør' (empty), and 'Bestemt Fast Ejendomsnummer (BFE-nr.)' (with 'Fx 87654321' entered). Each input field has a 'Søg' (Search) and a 'Ryd' (Clear) button. A green arrow points from the 'Adresse' field to the 'Landsejerlav' field.

Find derefter det korrekte nummer på den fremsøgte liste. Når du har fundet nummeret, tryk da på adressen og IKKE på "historiske adkomster".

I tilfælde af pant i haven, vil dette blive påført købsaftalen. Bestyrelsen påtager sig intet ansvar over for indtrædende medlemmer, hvis et udtrædende medlem bevidst eller ubevidst har fortiet forhold om pantsætning af den bebyggelse m.v., der overdrages.

Findes dit havenummer ikke på listen, er der ikke oprettet noget bygningsblad for haven og der er ikke tinglyst rettigheder og du skal bestille en tom tingbog – følg nedstående procedure:

<https://domstol.dk/tinglysningsretten/tingboegerne/fast-ejendom/udskrifter-fra-fast-ejendom/>

→ ↻ https://domstol.dk/tinglysningsretten/tingboegerne/fast-ejendom/udskrifter-fra-fast-ejendom/

aktivvejledningsra... teorier_om_laering... psy.au.dk/fileadmin... https://ucc.dk/files/... Google 🐞 Dyreartikler, foder o... Afhængighed - Bru...

Danmarks Domstole **Alle emner** ▾ **Alle retsinstanser** ▾ **Selvbetjening** ▾ **Om os** ▾ **Kontakt**

Vejledning			Sidst opdateret
Forespørg fast ejendom (tingbogsattester og udskrifter)	pdf	↓	11. marts 2024
Find servitut	pdf	↓	13. april 2023

Blanket			Sidst opdateret
Bestilling af tingbogsattest på kolonihavehuse	pdf	↓	20. september 2023

- På side 2 udfyldes med følgende:
- Matrikelnummer: 14an
- Ejerslav: Gladsaxe
- Bygningens havenummer: 100 numre over dit vejnummer (F.eks. Irisvej 231 har "havenummer" 331)
- Bygningens adresse: Vejnavn og nummer (F.eks. Irisvej 231)
- Ejer af bygningen: Dit navn
- Oplysninger om anmelder: Dine personlige oplysninger
- Hvilken dato er indbetaling gennemført: Den dato du overfører de 150kr - De behandler den ikke før de har penge. Lav den over netbank samtidig med formular udfyldes.

Når alt er udfyldt gemmes dokumentet på dit skrivebord fx

Herefter udfyldes nedenstående formular:

[Tinglysningsretten - Kontakt Tinglysningsretten \(domstol.dk\)](https://domstol.dk/tinglysningsretten/tingboegerne/fast-ejendom/udskrifter-fra-fast-ejendom/)

Udfyld alle punkter med stjerne og vedhæft så det tidligere udfyldte dokument og send derfra.

- Fornavn
- Efternavn
- Telefon nummer
- E-mail
- Branche: Vælg PRIVAT
- Tingbog : Vælg FAST EJENDOM
- Sagstype: Vælg UDSKRIFTER
- *Spørgsmål:* Bestilling af tingbogsattest på kolonihavehuse – se vedhæftning

OBS **husk** at vedhæfte den tidligere udfyldte blanket

Tryk "Send"

Du burde nu få et autosvar og inden for det næste hverdagsdøgn modtage den endelige tingbog pr. mail.

Husk at dokumentet skal være klar til overdragelsesdagen og at de kun behandler sagen i hverdagene.

3 - Hvornår:

5 hverdage før overdragelse

Der kan ikke ske en overdragelse/salg af have uden I har medbragt en tingbog der viser der ikke er noget pant i huset. Tingbog skal medbringes i 3 eksemplarer eller sendes på hf.voldly@gmail.com

5 - Vigtige huskereglere for at bruge kontaktformularen.

Når du bruger Tinglysningsrettens kontaktformular, er det vigtigt at være opmærksom på følgende:

- **Du må ikke ændre i emnefeltet**
Hvis du svarer på en mail fra Tinglysningsretten, må du ikke ændre i emnefeltet. Hvis du gør det, kan systemet ikke genkende sagen.
- **Du skal modtage et autosvar**
Du skal altid modtage et autosvar efter din henvendelse. Får du undtagelsesvis ikke det, er din henvendelse ikke registreret, og du må prøve igen via kontaktformularen.

Bilag: I forhold til lovliggørelse.

Som bestyrelse er det vores opgave at overholde gældende regler og vedtægter for vurdering og salg af huse, som haveforeningen er underlagt, hvorfor vi henholder os til nedenstående:

* Fra kolonihaveforbundets vurderingsregler:

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.

* Fra deklarationens:

§ 17 Overdragelse af havelod

Hvor et havelod med påstående bebyggelse står over for en overdragelse til tredjeperson ved salg, skal bebyggelsen være i overensstemmelse med deklarationens indhold. Dette gælder dog ikke for havelodder, med dispensationer opnået før den 7. august 1996.

Hvor der er tale om konstaterede afgivelser, må disse legaliseres efter bestemmelserne i § 18.

Indrømmes lempelser ikke, må bebyggelsen, før salg finder sted, bringes i overensstemmelse med indholdet af deklarationen.

* Fra foreningens vedtægter:

§2.3 Foreningen skal gennem sin bestyrelse bl.a. sikre, at bestemmelser som er nedfældet i en på området lagt byplan, lokalplan eller tinglyst deklaration og lignende, vedrørende det samlede have område eller enkelte haver, overholdes og respekteres af de i foreningen optagne medlemmer.

§ 3.3 Ved enhver overdragelse af lejemål kan bestyrelsen kræve ulovlige forhold på havelodden lovliggjort.