

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 06-08-2021 Index: 135,0957

Stamoplysninger

| | |
|----------------------|--------------------|
| Foreningens navn: | Sommerhusk. Afd. A |
| Haveloddens nr.: | 48 |
| Haveloddens adresse: | Bakkestien 13 |
| Haveloddens ejer: | Helle Hansen |
| Haveloddens medejer: | Jørgen Erik Hansen |
| Vurderingsnummer: | 18432 |

Samlet vurdering

| | |
|--|---------------|
| Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag: | 176.944,13 kr |
| Evt. tillæg: | 69.360,11 |
| Ubebygget værdi: | 14.146,68 |
| Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg): | 260.450,92 kr |

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

| | |
|---|---------------|
| Samlet vurdering: | 260.450,92 kr |
| Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre: | 260.450,92 kr |
| Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe: | 0,00 kr |
| Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre: | 260.450,92 kr |

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

| | |
|----------------|-------------------|
| Karsten Kehlet | Sarah Just Larsen |
| | |



KOLONIHAVEFORBUNDET

| | |
|--------------|---|
| Bemærkninge: | <p>Deltagere i vurderingen er Susan Mai Andresen samt Carsten Christiansen.</p> <p>Vurderingsudvalget blev præsenteret for et pænt og vedligeholdt kolonihavehus fra 1977 samt en velanlagt have med åbne fliseterrasser. Disse indgår i prissætning af havens anlæg og beplantning.</p> <p>Der er foretaget renovering af huset i 2017, med udskiftning af tagbeklædning, vindskeder samt udskiftning af 3 døre. Facadebeklædningen er ligeledes renoveret. Der er indsat en ny dobbeltdør samt vindue i husets nordlige side.</p> |
|--------------|---|

Fremmødte ved vurderingen:

| | |
|--------------------|--|
| Ejer: Helle Hansen | Foreningsnæstformand: Jimmie Steinbeck |
| | |

Vurdering afsluttet: Ja

Specifikation af vurderingen

| Ubebygget værdi | |
|--|--------------------------|
| Grundens størrelse: | 400,00 m ² |
| Heraf areal på vurderet bebyggelse: | 54,20 m ² |
| Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes: | 0,00 m ² |
| Havens areal uden bebyggelse: | 345,80 m ² |
| Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² : | 40,91 kr./m ² |
| Havens værdi uden bebyggelse | 14.146,68 kr |

| Hovedhus | |
|--------------------------------------|----------------------|
| Daghavehuse i Københavns Kommune Nej | |
| m ² 37,50 á kr. 3.552,56 | 133.221,00 kr. |
| 2 % nedskrivning i 44 år | 78.453,87 kr. |
| Subtotal | 54.767,13 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| | |
| Kommentar | |

KOLONIHAVEFORBUNDET

Der er foretaget renovering af huset i 2017, med udskiftning af tagbeklædning, vindskeder samt udskiftning af 3 døre. Facadebeklædningen er ligeledes renoveret. Der er indsat en ny dobbeltdør samt vindue i huset nordlige side.

Der er givet et dokumenteret tillæg for disse renoveringer samt forbedringer af huset.

| | |
|----------------|---------------|
| Total | 54.767,13 kr. |
| Opført år 1977 | |

Hovedhus - Indvendig beklædning

| | |
|--|---------------|
| Opført år 1977 | |
| m ² 37,50 á kr. 1.185,23 | 44.446,28 kr. |
| 2 % nedskrivning i 44 år | 26.174,42 kr. |
| Subtotal | 18.271,86 kr. |
| Fradrag | 1.500,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| Listeloftet i hovedhuset skal repareres. Der kunne ligeledes konstateres manglende finish, med manglende dør/vindueslister | |
| Kommentar | |
| | |
| Total | 16.771,86 kr. |

Hovedhus - Isolering

| | |
|----------------------------------|--------------|
| Opført år 1977 | |
| m ² 37,50 á kr. 89,15 | 3.343,31 kr. |
| 2 % nedskrivning i 44 år | 1.968,88 kr. |
| Subtotal | 1.374,43 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| | |
| Kommentar | |
| | |
| Total | 1.374,43 kr. |

Køkken

| | |
|----------------|--|
| Opført år 1977 | Pris i forhold til indeksreguleret maks pris |
| | 20.264,36 kr. |
| Pris | 3.500,00 kr. |



KOLONIHAVEFORBUNDET

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Pris i forhold til makspris | 3.500,00 kr. |
| 2 % nedskrivning i 44 år | 2.061,15 kr. |
| Subtotal | 1.438,85 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| | |
| Kommentar | |
| Skønnet kostpris i 1977 | |
| Total | 1.438,85 kr. |

| | |
|---------------------------|--------------|
| Nagelfast tilbehør | |
| Opført år 2010 | |
| Pris | 1.597,00 kr. |
| 2 % nedskrivning i 11 år | 318,23 kr. |
| Subtotal | 1.278,77 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| | |
| Kommentar | |
| Siemens emhætte | |
| Total | 1.278,77 kr. |

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Nagelfast tilbehør | |
| Opført år 1977 | |
| Pris | 250,00 kr. |
| 2 % nedskrivning i 44 år | 147,23 kr. |
| Subtotal | 102,77 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| | |
| Kommentar | |
| Indbygget gardarobeskab 130x50 cm | |
| Total | 102,77 kr. |



KOLONIHAVEFORBUNDET

| | |
|---------------------------|--------------|
| Nagelfast tilbehør | |
| Opført år 2018 | |
| Pris | 2.800,00 kr. |
| 2 % nedskrivning i 3 år | 164,66 kr. |
| Subtotal | 2.635,34 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| | |
| Kommentar | |
| Metro vandvarmer 30 l | |
| Total | 2.635,34 kr. |

| | |
|--|--------------|
| Nagelfast tilbehør | |
| Opført år 2018 | |
| Pris | 2.000,00 kr. |
| 2 % nedskrivning i 3 år | 117,62 kr. |
| Subtotal | 1.882,38 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| | |
| Kommentar | |
| Frost sikker udendørshane samt 1 udendørslampe | |
| Total | 1.882,38 kr. |

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Elinstallationer | |
| Opført år 1977 | |
| m ² 37,50 á kr. 404,87 | 15.182,54 kr. |
| 2 % nedskrivning i 44 år | 8.941,00 kr. |
| Subtotal | 6.241,54 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| | |
| Kommentar | |
| | |

KOLONIHAVEFORBUNDET

| | |
|-------|--------------|
| Total | 6.241,54 kr. |
|-------|--------------|

| | |
|--------------------------|--------------|
| Fundament | |
| Opført år 1977 | |
| Pris | 3.933,30 kr. |
| 2 % nedskrivning i 44 år | 2.316,32 kr. |
| Subtotal | 1.616,98 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| | |
| Kommentar | |
| Huset står på sokkelsten | |
| Total | 1.616,98 kr. |

| | |
|--|---------------|
| Hovedhus - Udvidelse | |
| Opført år 2006 | |
| m ² 10,80 á kr. 3.552,56 | 38.367,65 kr. |
| 2 % nedskrivning i 15 år | 10.030,49 kr. |
| Subtotal | 28.337,16 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| | |
| Kommentar | |
| Efter oplysning, står huset på hovedhusudvidelsen på fliser, og der er derfor ikke medtaget fundament i vurderingen. | |
| Total | 28.337,16 kr. |

| | |
|---|---------------|
| Udvidelse af hovedhus - Indvendig beklædning | |
| Opført år 2006 | |
| m ² 10,80 á kr. 1.185,23 | 12.800,53 kr. |
| 2 % nedskrivning i 15 år | 3.346,45 kr. |
| Subtotal | 9.454,08 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| | |

KOLONIHAVEFORBUNDET

| | |
|-----------|--------------|
| Kommentar | |
| | |
| Total | 9.454,08 kr. |

| | |
|--|------------|
| Udvidelse af hovedhus - Isolering | |
| Opført år 2006 | |
| m ² 10,80 á kr. 89,15 | 962,87 kr. |
| 2 % nedskrivning i 15 år | 251,72 kr. |
| Subtotal | 711,15 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| | |
| Kommentar | |
| | |
| Total | 711,15 kr. |

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| Elinstallationer | |
| Opført år 2006 | |
| m ² 10,80 á kr. 404,87 | 4.372,57 kr. |
| 2 % nedskrivning i 15 år | 1.143,12 kr. |
| Subtotal | 3.229,45 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| | |
| Kommentar | |
| | |
| Total | 3.229,45 kr. |

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Udhus | |
| Opført år 1977 | |
| m ² 4,60 á kr. 2.368,37 | 10.894,50 kr. |
| 2 % nedskrivning i 44 år | 6.415,77 kr. |
| Subtotal | 4.478,73 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| | |



KOLONIHAVEFORBUNDET

| | |
|-----------|--------------|
| Kommentar | |
| | |
| Total | 4.478,73 kr. |

| | |
|--|--------------|
| Udhus | |
| Opført år 2017 Bjælkehytte Nejl | |
| m ² 1,30 á kr. 2.368,37 | 3.078,88 kr. |
| 2 % nedskrivning i 4 år | 239,02 kr. |
| Subtotal | 2.839,86 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| | |
| Kommentar | |
| Udhuset er indrettet som badeværelse med bruseamatur. Dette benyttes dog ikke, da der ikke er lovligt afløb i henhold til Rødovre Kommunes deklaration | |
| Total | 2.839,86 kr. |

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Tilslutninger | |
| El (aktuel udgift) | 17.375,00 kr |
| Vand (aktuel udgift) | 0,00 kr |
| Stikledning (dokumenteret dagspris) | 11.538,00 kr |
| Total | 28.913,00 kr |

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Alternative energianlæg | |
| Opført år 2018 | |
| Pris | 12.789,00 kr. |
| 5 % nedskrivning i 3 år | 1.918,35 kr. |
| Subtotal | 10.870,65 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| | |
| Kommentar | |
| Panasonic varmpumpe | |
| Total | 10.870,65 kr. |

KOLONIHAVEFORBUNDET

| Dokumenteret tillæg | |
|--|---------------|
| Opført år 2017 | |
| Pris | 69.300,00 kr. |
| 2 % nedskrivning i 4 år | 5.379,89 kr. |
| Subtotal | 63.920,11 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| Kommentar | |
| <p>Der er foretaget renovering af huset i 2017, med udskiftning af tagbeklædning, vindskeder samt udskiftning af 3 døre. Facadebeklædningen er ligeledes renoveret. Der er indsat en ny dobbeltdør samt vindue i husets nordlige side. Alt kan dokumenteres i modtaget faktura fra tømrerfirmaet Le Fevre Byg.</p> <p>Hovedstolen på faktura fra byggefirmaet lyder på kr. 121.062,00 men der er fratrukket kr. 21.650,00 i ovenstående dokumenteret tillæg, som dækker omkostning til udbedring af vindskeder / facadebrædder / hæk mod vest samt 4 stalddøre. Den omkostning var der givet fradrag for i vurderingen foretaget i 2016, men som nu er blevet udbedret i 2017 i forbindelse med de øvrige ovenstående renoveringer og forbedringer.</p> <p>Derudover fratrækkes 30 % som udgør den værdi der var i huset inden renoveringsarbejderne. Værdien af domumenteret tillæg er herefter kr. 69.300,00 incl. moms.</p> | |
| Total | 63.920,11 kr. |
| Referencepris 322.452,43 kr | |
| Procent af referenceprisen 21,51 % | |

| Dokumenteret tillæg | |
|--|--------------|
| Opført år 2021 | |
| Pris | 5.440,00 kr. |
| 2 % nedskrivning i 0 år | 0,00 kr. |
| Subtotal | 5.440,00 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| Kommentar | |
| Reparation af EL-anlæg herunder HPFI anlæg | |
| Total | 5.440,00 kr. |
| Referencepris 322.452,43 kr | |
| Procent af referenceprisen 21,51 % | |

KOLONIHAVEFORBUNDET

1. Vurderingsrapporten skal udleveres eller sendes på mail i fuld længde til bestyrelsen, husets ejer samt en evt. køber af huset. Hvis vurderingsrapporten udleveres på papir, skal der underskrives for modtagelsen sammen med en dato, så det kan fastlægges, hvornår ankefristen udløber.

2. 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). Kredsen fastsætter et gebyr for anken. Anken kan alene dreje sig om den foretagne værdiansættelse. Anken skal være fremsat til haveforeningens bestyrelse eller kredsen senest 14 dage efter modtagelse af vurderingen. Ankeinstansens afgørelse er bindende for alle parter.

3. Ejeren af huset har oplysningspligt, hvis han/hun er bekendt med forhold, som vurderingsudvalget skal have kendskab til. Vurderingen er foretaget på grundlag af det, der er synligt og som umiddelbart kan konstateres med det blotte øje. 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 opførelsesår, fundamentstype, afløb, isolering, konstruktion mv.) samt oplysninger om lovlighed vedr. arbejde, der kræver autoriserede håndværkere er baseret på ejers oplysninger og/eller de tilgængelige godkendte tegninger. I de tilfælde, hvor vurderingen er baseret på ejers oplysninger, er ejer ansvarlig for rigtigheden af disse.

4. Vurderingen er udarbejdet med det formål at fastsætte den maksimalt tilladte salgspris. Have og bebyggelse må derfor aldrig sælges til en pris, der er højere end angivet i rapporten. Omvendt er vurderingsprisen i rapporten ikke altid udtryk for den pris, som huset kan sælges for. Salgsprisen afhænger af udbud og efterspørgsel i området, husets stand mv. Den maksimale salgspris kan derfor ikke umiddelbart lægges til grund ved eksempelvis beregning af arveafgift eller optagelse af lån. Her er man nødt til at foretage en mere konkret vurdering af priserne i den pågældende forening,

KOLONIHAVEFORBUNDET

5. Vurderingsrapporten er foretaget af lægfolk efter Kolonihaveforbundets retningslinjer. Vurderingsrapporten er ikke en tilstandsrapport, og er derfor ikke omfattet af lovgivningen om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom. Køber er derfor ikke begrænset i sine muligheder for at rejse krav om fejl og mangler. En evt. køber opfordres derfor til en grundig gennemgang af kolonihavehuset med egen byggesagkyndig/rådgiver inden købet.

6. Der er ikke foretaget en vurdering af løsøre. Prisen på løsøret er fastsat af sælger, og køber opfordres til at undersøge, om løsøret er til stede, og om løsøret har den angivne værdi.

7. 7. Vurderingsrapporten er gyldig i 12 måneder fra den er foretaget. Der foretages ingen regulering af priser ved årsskiftet.