

# KOLONIHAVEFORBUNDET

## Vurdering af havelod

Dato: 20-05-2022 Index: 135,6204

### Stamoplysninger

Foreningens navn:	Sommerhusk. Afd. A
Haveloddens nr.:	137
Haveloddens adresse:	Højdestien 58
Haveloddens ejer:	Mireille Andrée Flygenring Basset
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	21707

### Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	159.672,98 kr
Evt. tillæg:	7.986,01
Ubebygget værdi:	7.158,36
<b>Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):</b>	174.817,35 kr

### Den maksimalt tilladte salgspris\* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	174.817,35 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:</b>	174.817,35 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	20.000,00 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:</b>	194.817,35 kr

\*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

### Vurderingsfolk:

Poul Andersen	Peter Espersen
Torben Gundo Rasmussen	



# KOLONIHAVEFORBUNDET

Bemærkning:	<p>Vi har i dag vurderet Højdestien 58 have 137 som er et pænt og nydelig hus som trænger til lidt vedligeholdelse.</p> <p>Hovedhuset er opført i 1966 og en tilbygning + 1 udhus i 1985 en bebyggelse på ialt <b>61,746 m2</b> altså en overbebyggelse på 1,746 m2 .Huset er bygget for tæt på skel både mod nord og vest .Som af uvist grund er blevet godkendt af både den dengang siddende bestyrelse og kolonihaveforbundet.Taget i betragtning at haveloddet kun må bebygges med 12,5% ifølge Rødovre kommunes deklarationen .Vi som vurderingsudvalg undre os</p> <p>Der foreligger ingen dokumentation fra Rødovre kommune der giver dispensation på overbebyggelsen på 1,746m2 og skellinie.</p> <p>køber skal være opmærksom på at han / hende måske på et senere tidspunkt kan blive pålagt at bringe det ulovlige iorden.</p> <p>Udhuset som er på 2,77m2 medregnes ikke i vurderingen pga.det er for tæt på skel mod nord og vest og burde være fjernet da det er udover de 60m2 der må være bebygget,ifølge Rødovre kommunes deklarationen.</p> <p>Der er opført træhegn i skel mod nord som er ulovlig.</p> <p>der er også anlagt en træterrasse med gelænder i skel mod øst som også er ulovlig og derfor ikke medregnes i vurderingen.</p> <p>Bestyrelsen må i dialog med køber og sælger, finde ud af hvem der skal lovliggøre dette.</p> <p>Vurderingen værdisætter hus/bygninger på et visuelt syn af huset med oplysninger fra sælger samt fra evt.tidligere vurderinger og der må således tages forbehold for skjulte fejl og mangler.</p> <p>Der er <b>ikke</b> tale om en tilstandsrapport.</p> <p>Foreningsmæssig værdi figurerer ikke i vurderingen den medtages ved overdragelse fra foreningens side</p>
-------------	--

## Fremmødte ved vurderingen:

Søren Flygenring	

Vurdering afsluttet: Ja

## Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	338,00 m2
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	76,55 m2
Heraf areal på blikstur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,00 m2
Havens areal uden bebyggelse:	261,45 m2
Havens anlæg - vurderet pris pr. m2:	27,38 kr./m2



# KOLONIHAVEFORBUNDET

Havens værdi uden bebyggelse	7.158,36 kr
------------------------------	-------------

<b>Hovedhus</b>	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nejl	
m2 41,80 á kr. 3.566,35	149.073,43 kr.
2 % nedskrivning i 56 år	100.982,80 kr.
<b>Subtotal</b>	<b>48.090,63 kr.</b>
<b>Fradrag</b>	<b>1.500,00 kr.</b>
<b>Begrundelse for fradrag</b>	
Husets trænger til vedligehold enkelte nye brædder/ stern og vindskeder/ maling bergnet til kr 1500,00	
<b>Kommentar</b>	
Der er installeret nyere opvaskemaskine og vaskemaskine som er med på løsørelisten men kun må benyttes hvis der er lovligt afløb.	
<b>Total</b>	<b>46.590,63 kr.</b>
Opført år 1966	

<b>Hovedhus - Indvendig beklædning</b>	
Opført år 1966	
m2 41,80 á kr. 1.189,84	49.735,19 kr.
2 % nedskrivning i 56 år	33.690,77 kr.
<b>Subtotal</b>	<b>16.044,42 kr.</b>
<b>Fradrag</b>	<b>0,00 kr.</b>
<b>Begrundelse for fradrag</b>	
<b>Kommentar</b>	
<b>Total</b>	<b>16.044,42 kr.</b>

<b>Hovedhus - Isolering</b>	
Opført år 1966	
m2 41,80 á kr. 89,50	3.741,14 kr.
2 % nedskrivning i 56 år	2.534,26 kr.
<b>Subtotal</b>	<b>1.206,88 kr.</b>
<b>Fradrag</b>	<b>600,00 kr.</b>



# KOLONIHAVEFORBUNDET

Begrundelse for fradrag	
Manglende isolering 50mm skal være 100mm	
Kommentar	
Total	606,88 kr.

<b>Køkken</b>	
Opført år 1966	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 20.343,05 kr.
Pris	3.200,00 kr.
Pris i forhold til makspris	3.200,00 kr.
2 % nedskrivning i 56 år	2.167,69 kr.
Subtotal	1.032,31 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.032,31 kr.

<b>Elinstallationer</b>	
Opført år 1966	
m <sup>2</sup> 41,80 á kr. 406,44	16.989,19 kr.
2 % nedskrivning i 56 år	11.508,53 kr.
Subtotal	5.480,66 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	5.480,66 kr.

<b>Fundament</b>	
Opført år 1966	
Pris	4.305,00 kr.



# KOLONIHAVEFORBUNDET

2 % nedskrivning i 56 år	2.916,22 kr.
Subtotal	1.388,78 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.388,78 kr.

<b>Hovedhus - Udvidelse</b>	
Opført år 1985	
m2 17,18 á kr. 3.566,35	61.269,89 kr.
2 % nedskrivning i 37 år	32.255,60 kr.
Subtotal	29.014,29 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	29.014,29 kr.

<b>Udvidelse af hovedhus - Indvendig beklædning</b>	
Opført år 1985	
m2 17,18 á kr. 1.189,84	20.441,40 kr.
2 % nedskrivning i 37 år	10.761,40 kr.
Subtotal	9.680,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	9.680,00 kr.

<b>Udvidelse af hovedhus - Isolering</b>	
Opført år 1985	
m2 17,18 á kr. 89,50	1.537,63 kr.



## KOLONIHAVEFORBUNDET

2 % nedskrivning i 37 år	809,49 kr.
Subtotal	728,14 kr.
Fradrag	350,00 kr.
<b>Begrundelse for fradrag</b>	
Manglende isolering 50mm skal være 100mm	
<b>Kommentar</b>	
<b>Total</b>	<b>378,14 kr.</b>

<b>Bad/toilet</b>	
Opført år 1985	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 24.929,72 kr.
Pris	900,00 kr.
Pris i forhold til makspris	900,00 kr.
2 % nedskrivning i 37 år	473,81 kr.
Subtotal	426,19 kr.
Fradrag	0,00 kr.
<b>Begrundelse for fradrag</b>	
Badværelset er med toilet håndvask og et bruseområde der i høj grad trænger til en større omgang derfor er vurderingen sat så lav. billeddokumentation ligger på vurdringsudvalgets pc.	
<b>Total</b>	<b>426,19 kr.</b>

<b>Nagelfast tilbehør</b>	
Opført år 1985	
Pris	500,00 kr.
2 % nedskrivning i 37 år	263,23 kr.
Subtotal	236,77 kr.
Fradrag	0,00 kr.
<b>Begrundelse for fradrag</b>	
<b>Kommentar</b>	
Indbygget skab 190 x 220 x 108	
<b>Total</b>	<b>236,77 kr.</b>



# KOLONIHAVEFORBUNDET

<b>Nagelfast tilbehør</b>	
Opført år 2021	
Pris	4.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 1 år	80,00 kr.
Subtotal	3.920,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Vandvarmer 30 l Metro	
Total	3.920,00 kr.

<b>Nagelfast tilbehør</b>	
Opført år 1996	
Pris	4.800,00 kr.
2 % nedskrivning i 26 år	1.961,30 kr.
Subtotal	2.838,70 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
solarventi soldrevet udluftning	
Total	2.838,70 kr.

<b>Elinstallationer</b>	
Opført år 1985	
m <sup>2</sup> 17,18 á kr. 406,44	6.982,64 kr.
2 % nedskrivning i 37 år	3.676,02 kr.
Subtotal	3.306,62 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

# KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	3.306,62 kr.
-------	--------------

<b>Fundament</b>	
Opført år 1985	
Pris	1.722,00 kr.
2 % nedskrivning i 37 år	906,55 kr.
Subtotal	815,45 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	815,45 kr.

<b>Afløb</b>	
Opført år 2000	
Pris	9.000,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Afløb med samletank fælles med bagbo værdisat i tidligere vurdering	
Total	9.000,00 kr.

<b>Udhus</b>	
Opført år 1985	
m <sup>2</sup> 2,77 á kr. 2.377,57	6.585,86 kr.
2 % nedskrivning i 37 år	3.467,13 kr.
Subtotal	3.118,73 kr.
Fradrag	3.118,73 kr.
Begrundelse for fradrag	
.	
Kommentar	





# KOLONIHAVEFORBUNDET

Står for tæt på skel mod nord og vest og er med i overbebyggelsen og som skulle værre fjernet og er derfor ikke medregnet i vurderingen.

Total	0,00 kr.
-------	----------

## Åben terrasse

Opført år 1985	Tidligere end 01-01-2013
----------------	--------------------------

m <sup>2</sup> 14,80
----------------------

Pris	0,00 kr.
------	----------

Pris i forhold til byggeår	0,00 kr.
----------------------------	----------

2 % nedskrivning i 37 år	0,00 kr.
--------------------------	----------

Subtotal	0,00 kr.
----------	----------

Fradrag	0,00 kr.
---------	----------

Begrundelse for fradrag

Kommentar

Træterrasse foran huset mod syd er i så dårlig stand at den ikke medregnes i vurderingen

Total	0,00 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
-------	--------------

## Dokumenteret tillæg

Opført år 2019
----------------

Pris	8.485,00 kr.
------	--------------

2 % nedskrivning i 3 år	498,99 kr.
-------------------------	------------

Subtotal	7.986,01 kr.
----------	--------------

Fradrag	0,00 kr.
---------	----------

Begrundelse for fradrag

Kommentar

Faktura på nye elinstallationer i 2019



# KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	7.986,01 kr.
Referencepris 373.696,37 kr	
Procent af referenceprisen 2,14 %	

<b>Løsøre</b>	
Løsøre	20.000,00

<b>Andre bemærkninger</b>
<p>Et pænt ældre hus som trænger til vedligehold både ude og inde  Der er en del ulovligt opført som bestyrelsen / sælger og køber i samhörighed må tage stilling til.  Ejererklæring / tankattest / el attest / faktura på udført elarbejde ifølge el attest / faktura på nye elinstallationer i 2019 / løsøreliste + div dokumenter fra tidligere salg er vedhæftet</p> <p><b>Andre bemærkninger</b></p>

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,

## KOLONIHAVEFORBUNDET

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,

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.