

# KOLONIHAVEFORBUNDET

## Vurdering af havelod

Dato: 18-11-2022 Index: 135, 6204

### Stamoplysninger

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Foreningens navn:    | Sommerhusk. Afd. A  |
| Haveloddens nr.:     | 86                  |
| Haveloddens adresse: | Højdestien 49       |
| Haveloddens ejer:    | Helene Hanne Hansen |
| Haveloddens medejer: |                     |
| Vurderingsnummer:    | 24675               |

### Samlet vurdering

|  |                      |
|--|----------------------|
| Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:   | 342.059,97 kr        |
| Evt. tillæg:   | 28.328,94            |
| Ubebygget værdi:   | 23.338,04            |
| <b>Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):</b> | <b>393.726,95 kr</b> |

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

|   |                      |
|---|----------------------|
| Samlet vurdering:   | 393.726,95 kr        |
| <b>Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:</b>               | <b>393.726,95 kr</b> |
| Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe: | 8.400,00 kr          |
| <b>Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:</b>                | <b>402.126,95 kr</b> |

\*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

### Vurderingsfolk:

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Susan Mai Andresen | Sarah Just Larsen |
|                    |                   |



# KOLONIHAVEFORBUNDET

|              |   |
|--------------|---|
| Bemærkninge: | <p>Ankevurdering af vurderingsnummer 23483.<br/>I vurderingen deltog udover Susan A. og Sarah L., Carsten Christiansen fra Nordøstsjælland's Kreds.</p> <p>Vi blev præsenteret for et nyere Nynorm bjælkehus på 50m<sup>2</sup>. Der er isolering mellem udvendige bjælker og indvendig beklædning. Synlig rum indeling er i massive bjælker. Termovinduer og døre er med energiglas.</p> <p>Huset er opført ultimo 2018, hvorfor årstal for ibrugtagning sættes til 2019.</p> <p>Der er udført rottesikring med voliere-tråd, som er ombukket under cembrit plader. Der er lagt små granitskærver langs huset, således der er luftcirkulation under bygningen. Købers opmærksomhed henledes på fortsat at sikre luftcirkulation under huset.</p> <p>I vurdering af havens anlæg indgår 21m<sup>2</sup>. åben træterrasse, plantebede, større granitsten ved staudebed samt indkørsel med store granitskærver. Der er installeret en vandsten ved siden af terrassen, selve stenen medtager sælger, men installationen bliver der og kan bruges igen.</p> <p>Foreningensværdien medtages først ved overdragelse fra Foreningens side.</p> |
|--------------|---|

## Fremmødte ved vurderingen:

|                     |  |
|---------------------|--|
| Ejer, Helene Hansen |  |
|                     |  |

**Vurdering afsluttet: Ja**

## Specifikation af vurderingen

| Ubebygget værdi  |                          |
|--|--------------------------|
| Grundens størrelse:                                      | 400,00 m <sup>2</sup>    |
| Heraf areal på vurderet bebyggelse:                      | 59,00 m <sup>2</sup>     |
| Heraf areal på blikstur, legehus mv., som ikke vurderes: | 0,00 m <sup>2</sup>      |
| Havens areal uden bebyggelse:                            | 341,00 m <sup>2</sup>    |
| Havens anlæg - vurderet pris pr. m <sup>2</sup> :        | 68,44 kr./m <sup>2</sup> |
| Havens værdi uden bebyggelse                             | 23.338,04 kr             |

| Hovedhus                             |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Daghavehuse i Københavns Kommune Nej |                |
| m <sup>2</sup> 50,00 á kr. 3.566,35  | 178.317,50 kr. |
| 2 % nedskrivning i 3 år              | 10.486,50 kr.  |

|   |                |
|---|----------------|
| Subtotal  | 167.831,00 kr. |
| Bjælke tykkelse 70 - 90 mm                                |                |
| Bjælkehytte fradrag                                       | 0,00 kr.       |
| Fradrag   | 0,00 kr.       |
| Begrundelse for fradrag                                   |                |
| Kommentar   |                |
| Huset opført ultimo 2018, hvorfor første hele år er 2019. |                |
| Total   | 167.831,00 kr. |
| Opført år 2019 Bjælkehytte Ja                             |                |

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Hovedhus - Indvendig beklædning</b> |               |
| Opført år 2019                         |               |
| m2 50,00 á kr. 1.189,84                | 59.491,85 kr. |
| 2 % nedskrivning i 3 år                | 3.498,60 kr.  |
| Subtotal                               | 55.993,25 kr. |
| Fradrag                                | 0,00 kr.      |
| Begrundelse for fradrag                |               |
| Kommentar                              |               |
| Total                                  |               |
| Total                                  | 55.993,25 kr. |

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| <b>Hovedhus - Isolering</b> |              |
| Opført år 2019              |              |
| m2 50,00 á kr. 89,50        | 4.475,05 kr. |
| 2 % nedskrivning i 3 år     | 263,17 kr.   |
| Subtotal                    | 4.211,88 kr. |
| Fradrag                     | 0,00 kr.     |
| Begrundelse for fradrag     |              |
| Kommentar                   |              |
| Total                       |              |
| Total                       | 4.211,88 kr. |



# KOLONIHAVEFORBUNDET

| <b>Køkken</b>   |   |
|---|---|
| Opført år 2019  | Pris i forhold til indeksreguleret maks pris<br>20.343,05 kr. |
| Pris  | 17.200,00 kr.   |
| Pris i forhold til makspris   | 17.200,00 kr.   |
| 2 % nedskrivning i 3 år   | 1.011,50 kr.  |
| Subtotal  | 16.188,50 kr.   |
| Fradrag   | 0,00 kr.  |
| <b>Begrundelse for fradrag</b>  |   |
| Køkken fra Ikea med indbygget ovn og kogeplade. Fremlagt faktura fra Ikea samt VVS på i alt. kr. 17.200 |   |
| <b>Kommentar</b>  |   |
|   |   |
| <b>Total</b>  | <b>16.188,50 kr.</b>  |

| <b>Bad/toilet</b>   |   |
|---|---|
| Opført år 2019  | Pris i forhold til indeksreguleret maks pris<br>24.929,72 kr. |
| Pris  | 5.000,00 kr.  |
| Pris i forhold til makspris   | 5.000,00 kr.  |
| 2 % nedskrivning i 3 år   | 294,04 kr.  |
| Subtotal  | 4.705,96 kr.  |
| Fradrag   | 0,00 kr.  |
| <b>Begrundelse for fradrag</b>  |   |
|   |   |
| <b>Kommentar</b>  |   |
| <p>Monteret toilet, vaskeskab og vask samt armatur. Forberedt vandtilførsel til brus/brusekabine. Der er fremvist stemplet og underskrevet tegning fra kloakmester, som har udført tilslutningen i huset. Han har ført kloakledningen ca. 6 ud foran huset, så der nemt kan tilsluttes til hovedkloak. Kloakledning fra hus er proppet af iflg. ejer.</p> <p>Kloakledning prissættes under afløb.</p> |   |
| <b>Total</b>  | <b>4.705,96 kr.</b>   |

| <b>Nagelfast tilbehør</b> |              |
|---------------------------|--------------|
| Opført år 2019            |              |
| Pris                      | 4.500,00 kr. |

## KOLONIHAVEFORBUNDET

|   |              |
|---|--------------|
| 2 % nedskrivning i 3 år   | 264,64 kr.   |
| Subtotal  | 4.235,36 kr. |
| Fradrag   | 0,00 kr.     |
| Begrundelse for fradrag   |              |
|   |              |
| Kommentar   |              |
| Metro VVB 30L., materialepris på VVB udgør kr. 3.000 og det anslåes autoriseret installation jf. praksis koster kr. 1.500 - i alt kr. 4.500 incl. installation. |              |
| Total   | 4.235,36 kr. |

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| <b>Einstallationer</b>  |               |
| Opført år 2019          |               |
| m2 50,00 á kr. 406,44   | 20.322,00 kr. |
| 2 % nedskrivning i 3 år | 1.195,10 kr.  |
| Subtotal                | 19.126,90 kr. |
| Fradrag                 | 0,00 kr.      |
| Begrundelse for fradrag |               |
|                         |               |
| Kommentar               |               |
|                         |               |
| Total                   | 19.126,90 kr. |

|   |               |
|---|---------------|
| <b>Fundament</b>  |               |
| Opført år 2019  |               |
| Type frostsikre punktfundamenter  |               |
| m2 50,00 á kr. 210,59   | 10.529,53 kr. |
| 2 % nedskrivning i 3 år   | 619,22 kr.    |
| Subtotal  | 9.910,31 kr.  |
| Fradrag   | 0,00 kr.      |
| Begrundelse for fradrag   |               |
|   |               |
| Kommentar   |               |
| Der foreligger faktura vedr. skruefundament på kr. 25.000. Vurderingsystemet indeholder ikke mulighed for at værdisætte skruefundament, hvorfor difference fra kr.25.000 til 10.424 på 14.576 indgår som dokumenteret tillæg. |               |

## KOLONIHAVEFORBUNDET

|       |              |
|-------|--------------|
| Total | 9.910,31 kr. |
|-------|--------------|

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Afløb</b>   |              |
| Opført år 2019   |              |
| Pris   | 6.700,00 kr. |
| Fradrag  | 0,00 kr.     |
| Begrundelse for fradrag  |              |
|  |              |
| Kommentar  |              |
| Faktura for udført kloakledning fra hus til afproppet ledning i haven. Der er således klargjort til kloaktilslutning. Ejer kan anvise placering af tilslutningssted. |              |
| Total  | 6.700,00 kr. |

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Udhus</b>   |               |
| Opført år 2004   |               |
| m <sup>2</sup> 9,00 á kr. 2.377,57   | 21.398,11 kr. |
| 2 % nedskrivning i 18 år   | 6.523,53 kr.  |
| Subtotal   | 14.874,58 kr. |
| Fradrag  | 3.000,00 kr.  |
| Begrundelse for fradrag  |               |
| Trænger generelt til vedligehold og lidt opretning af samlinger samt dør.  |               |
| Kommentar  |               |
| Skuret er blevet flyttet med kran siden opførslen. Der er indlagt el i skuret, det er dog ikke tilsluttet efter flytning, hvorfor der ikke gives for EL. |               |
| Total  | 11.874,58 kr. |

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| <b>Fundament</b>         |            |
| Opført år 2004           |            |
| Pris                     | 947,70 kr. |
| 2 % nedskrivning i 18 år | 288,92 kr. |
| Subtotal                 | 658,78 kr. |
| Fradrag                  | 0,00 kr.   |
| Begrundelse for fradrag  |            |
|                          |            |
| Kommentar                |            |

## KOLONIHAVEFORBUNDET

Sokkelsten eller lignende a' 105,30 pr. m2.

|       |            |
|-------|------------|
| Total | 658,78 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 2019

|      |               |
|------|---------------|
| Pris | 13.777,00 kr. |
|------|---------------|

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| 5 % nedskrivning i 3 år | 2.066,55 kr. |
|-------------------------|--------------|

|          |               |
|----------|---------------|
| Subtotal | 11.710,45 kr. |
|----------|---------------|

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

Begrundelse for fradrag

Kommentar

Panasonic varmepumpe incl. installation, Stativ og inddæknings skjuler.

|       |               |
|-------|---------------|
| Total | 11.710,45 kr. |
|-------|---------------|

### Dokumenteret tillæg

Opført år 2019

|      |               |
|------|---------------|
| Pris | 14.576,00 kr. |
|------|---------------|

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| 2 % nedskrivning i 3 år | 857,19 kr. |
|-------------------------|------------|

|          |               |
|----------|---------------|
| Subtotal | 13.718,81 kr. |
|----------|---------------|

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

Begrundelse for fradrag

Kommentar

Difference på skruefundament faktura - se evt. under fundament.

|       |               |
|-------|---------------|
| Total | 13.718,81 kr. |
|-------|---------------|

Referencepris 371.571,74 kr

Procent af referenceprisen 7,62 %

| <b>Dokumenteret tillæg</b>         |              |
|------------------------------------|--------------|
| Opført år 2019                     |              |
| Pris                               | 4.023,00 kr. |
| 2 % nedskrivning i 3 år            | 236,58 kr.   |
| Subtotal                           | 3.786,42 kr. |
| Fradrag                            | 0,00 kr.     |
| Begrundelse for fradrag            |              |
|                                    |              |
| Kommentar                          |              |
| Faktura vedr. tagrender og nedløb. |              |
| Total                              | 3.786,42 kr. |
| Referencepris 371.571,74 kr        |              |
| Procent af referenceprisen 7,62 %  |              |

| <b>Dokumenteret tillæg</b>                                       |               |
|--|---------------|
| Opført år 2019   |               |
| Pris   | 11.500,00 kr. |
| 2 % nedskrivning i 3 år  | 676,29 kr.    |
| Subtotal   | 10.823,71 kr. |
| Fradrag  | 0,00 kr.      |
| Begrundelse for fradrag  |               |
|  |               |
| Kommentar  |               |
| faktura vedr. pex ledninger/fittings og VVS arbejde dokumenteret |               |
| Total  | 10.823,71 kr. |
| Referencepris 371.571,74 kr                                      |               |
| Procent af referenceprisen 7,62 %                                |               |

| <b>Løsøre</b> |          |
|---------------|----------|
| Løsøre        | 8.400,00 |

| <b>Andre bemærkninger</b> |
|---------------------------|
|                           |



# KOLONIHAVEFORBUNDET

Ejererklæring,  
Løsøre liste,  
Kloak godkendelse,  
Mail om opgravede faskiner  
4 filer i alt vedhæftet vurderingen  
**Andre bemærkninger**

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.

## KOLONIHAVEFORBUNDET

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.