

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 24/06/2024 Index: 152,7575 Godkendelsesdato: 27/06/2024 V.1 Vurdering afsluttet: Ja

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Sommerhusk. Afd. A
Haveloddens nr.:	48
Haveloddens adresse:	Bakkestien 13
Haveloddens ejer:	Stine Frandsen
Haveloddens medejer:	Alexander Holm
Vurderingsnummer:	31708

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	178.076,59 kr
Evt. tillæg:	65.281,180
Ubebygget værdi:	10.661,010
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	254.018,78 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	254.018,78 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:	254.018,78 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	1.600,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:	255.618,78 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Poul Andersen	Peter Espersen
Torben Gundo Rasmussen	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Bemærkning:	<p>Vi har idag vurderet Bakkestien 13 som er et pænt og vedligeholdt kolonihavehus fra 1977 samt en 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:

Alexander	

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	400,000 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	54,200 m ²
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,000 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	345,800 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	30,830 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	10.661,01 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nejl	
m ² 37,50 á kr. 4.017,00	150.637,50 kr.
2 % nedskrivning i 47 år	92.352,25 kr.
Subtotal	58.285,25 kr.
Fradrag	4.500,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Vinduer og facade trænger til maling	
Kommentar	
<p>indsat en ny dobbeltdør samt vindue i huset nordlige side.</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</p> <p>Der er givet et dokumenteret tillæg for disse renoveringer samt forbedringer af huset.</p>	
Total	53.785,25 kr.
Opført år 1977	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 1977	
m2 37,50 á kr. 1.340,19	50.256,98 kr.
2 % nedskrivning i 47 år	30.811,35 kr.
Subtotal	19.445,63 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	19.445,63 kr.

Hovedhus - Isolering	
Opført år 1977	
m2 37,50 á kr. 100,81	3.780,39 kr.
2 % nedskrivning i 47 år	2.317,67 kr.
Subtotal	1.462,72 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.462,72 kr.

Køkken	
Opført år 1977	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 22.913,63 kr.
Pris	3.500,00 kr.
Pris i forhold til makspris	3.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 47 år	2.145,77 kr.
Subtotal	1.354,23 kr.
Fradrag	500,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Der mangler færdigørelse efter nedrivning af væg	
Kommentar	

Total	854,23 kr.

Nagelfast tilbehør	
Opført år 1977	
Pris	250,00 kr.
2 % nedskrivning i 47 år	153,27 kr.
Subtotal	96,73 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Indbygget garderobereskab 130 x 50	
Total	96,73 kr.

Nagelfast tilbehør	
Opført år 2010	
Pris	1.597,00 kr.
2 % nedskrivning i 14 år	393,43 kr.
Subtotal	1.203,57 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Simens emhætte	
Total	1.203,57 kr.

Nagelfast tilbehør	
Opført år 2018	
Pris	2.800,00 kr.
2 % nedskrivning i 6 år	319,64 kr.
Subtotal	2.480,36 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Metro vandvarmer 30 l	
Total	2.480,36 kr.

Nagelfast tilbehør	
Opført år 2018	
Pris	500,00 kr.
2 % nedskrivning i 6 år	57,08 kr.
Subtotal	442,92 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Frost sikker udendørs vandhane	
Total	442,92 kr.

Elinstallationer	
Opført år 1977	
m ² 37,50 á kr. 457,80	17.167,43 kr.
2 % nedskrivning i 47 år	10.524,94 kr.
Subtotal	6.642,49 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	6.642,49 kr.

Fundament	
Opført år 1977	
Pris	4.125,00 kr.
2 % nedskrivning i 47 år	2.528,94 kr.
Subtotal	1.596,06 kr.



KOLONIHAVEFORBUNDET

Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Huset står på sokkelsten	
Total	1.596,06 kr.

Hovedhus - Udvidelse	
Opført år 2006	
m2 10,80 á kr. 4.017,00	43.383,60 kr.
2 % nedskrivning i 18 år	13.226,13 kr.
Subtotal	30.157,47 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	30.157,47 kr.

Udvidelse af hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 2006	
m2 10,80 á kr. 1.340,19	14.474,01 kr.
2 % nedskrivning i 18 år	4.412,61 kr.
Subtotal	10.061,40 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	10.061,40 kr.

Udvidelse af hovedhus - Isolering	
Opført år 2006	
m2 10,80 á kr. 100,81	1.088,75 kr.



KOLONIHAVEFORBUNDET

2 % nedskrivning i 18 år	331,92 kr.
Subtotal	756,83 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	756,83 kr.

Einstallationer	
Opført år 2006	
m ² 10,80 á kr. 457,80	4.944,22 kr.
2 % nedskrivning i 18 år	1.507,32 kr.
Subtotal	3.436,90 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	3.436,90 kr.

Udhus	
Opført år 1977	
m ² 4,60 á kr. 2.678,00	12.318,80 kr.
2 % nedskrivning i 47 år	7.552,36 kr.
Subtotal	4.766,44 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	4.766,44 kr.

Udhus	
Opført år 2017 Bjælkehytte Nejl	
m ² 1,30 á kr. 2.678,00	3.481,40 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

2 % nedskrivning i 7 år	459,11 kr.
Subtotal	3.022,29 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	3.022,29 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 6 år	3.836,70 kr.
Subtotal	8.952,30 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Panasonic varmepumpe	
Total	8.952,30 kr.

Dokumenteret tillæg	
Opført år 2017	
Pris	69.300,00 kr.
2 % nedskrivning i 7 år	9.138,90 kr.
Subtotal	60.161,10 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	



KOLONIHAVEFORBUNDET

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	60.161,10 kr.
Referencepris	356.007,08 kr
Procent af referenceprisen	18,34 %

Dokumenteret tillæg	
Opført år 2021	
Pris	5.440,00 kr.
2 % nedskrivning i 3 år	319,92 kr.
Subtotal	5.120,08 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
<p>Anke vurderingsudvalget har i modstrid med haveforeningen afd A vedtægter givet et dokumenteret tillæg for reparation af el anlæg herunder HPFI anlæg og er derfor videreført som godkendt på fremtidige vurderinger</p>	
Kommentar	
<p>Anke vurderingsudvalget har i modstrid med haveforeningen afd A vedtægter givet et dokumenteret tillæg for reparation af el anlæg herunder HPFI anlæg og er derfor videreført som godkendt på fremtidige vurderinger</p>	
Total	5.120,08 kr.
Referencepris	356.007,08 kr
Procent af referenceprisen	18,34 %

Løsøre	
Løsøre	1.600,00

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,

5. Vurderingsrapporten er foretaget af lægfolk efter Kolonihaveforbundets retningslinjer. Vurderingsrapporten er

KOLONIHAVEFORBUNDET

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.