

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 27/05/2024 Index: 152,7575 Godkendelsesdato: 31/05/2024 V.1 Vurdering afsluttet: Ja

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Sommerhusk. Afd. A
Haveloddens nr.:	243
Haveloddens adresse:	Nordstien 44
Haveloddens ejer:	Maja Nyvang Christensen
Haveloddens medejer:	Sissel Moos
Vurderingsnummer:	31079

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	116.963,58 kr
Evt. tillæg:	0,000
Ubebygget værdi:	7.368,340
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	124.331,92 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	124.331,92 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:	124.331,92 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	1.152,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:	125.483,92 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 Nordstien 44 have 243 som er et pænt ældre hus som mangler vedligeholdelse og færdiggørelse både ude og inde.</p> <p>El rapporten var så mangelfuld at el er blevet afbrudt så der kun er tilslutning og stikledning tilbage elinstalationer er derfor ikke medregnet.</p> <p>Der er et udhæng mod øst der måler 60 cm og er derfor medregnet i husets m2</p>
-------------	--

Fremmødte ved vurderingen:

Sissel Moos	

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	400,000 m2
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	81,300 m2
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,000 m2
Havens areal uden bebyggelse:	318,700 m2
Havens anlæg - vurderet pris pr. m2:	23,120 kr./m2
Havens værdi uden bebyggelse	7.368,34 kr

Hovedhus

Daghavehuse i Københavns Kommune Nejl	
m2 53,70 á kr. 4.017,00	215.712,90 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	151.526,85 kr.
Subtotal	64.186,05 kr.
Fradrag	5.000,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
manglende vedligeholdelse	
Kommentar	
Tagpap generelt må forventes udskiftet i nærmere fremtid udhæng mod øst på 60 cm medregnes i husets m2	
Total	59.186,05 kr.
Opført år 1960	

Hovedhus - Indvendig beklædning

Opført år 1960	
----------------	--



KOLONIHAVEFORBUNDET

m2 48,30 á kr. 1.340,19	64.730,99 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	45.470,08 kr.
Subtotal	19.260,91 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
manglende beklædning 5,4m2	
Total	19.260,91 kr.

Hovedhus - Isolering	
Opført år 1960	
m2 48,30 á kr. 100,81	4.869,15 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	3.420,32 kr.
Subtotal	1.448,83 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
manglende iso 5,4 m2	
Total	1.448,83 kr.

Køkken	
Opført år 1960	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 22.913,63 kr.
Pris	2.000,00 kr.
Pris i forhold til makspris	2.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	1.404,89 kr.
Subtotal	595,11 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	595,11 kr.
-------	------------

Nagelfast tilbehør

Opført år 1960

Pris	400,00 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	280,98 kr.
Subtotal	119,02 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
1 højskab 2 overskabe	
Total	119,02 kr.

Fundament

Opført år 1960

Pris	5.588,00 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	4.054,35 kr.
Subtotal	1.533,65 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.533,65 kr.

Åben terrasse

Opført år 2021

m² 22,60

Pris	5.331,16 kr.
2 % nedskrivning i 3 år	313,51 kr.
Subtotal	5.017,65 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Træterrasse bygget i 2021 der foreligger regninger på materialer	
Total	5.018,00 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

Drivhus	
Opført år 1988	
m ² 5,00 á kr. 593,00	2.965,01 kr.
7 % nedskrivning i 10 år	2.076,00 kr.
Subtotal	889,01 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	889,01 kr.

Løsøre	
Løsøre	1.152,00

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

KOLONIHAVEFORBUNDET

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 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.

KOLONIHAVEFORBUNDET

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