

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 16/07/2024 Index: 152,7575 Godkendelsesdato: 19/07/2024 V.1 Vurdering afsluttet: Ja

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Sommerhusk. Afd. A
Haveloddens nr.:	84
Haveloddens adresse:	Højdestien 53
Haveloddens ejer:	Julie Tiedt
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	32184

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	181.834,19 kr
Evt. tillæg:	22.997,360
Ubebygget værdi:	8.755,720
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	213.587,27 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	213.587,27 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:	213.587,27 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	6.400,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:	219.987,27 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Poul Andersen	Torben Gundo Rasmussen
Peter Espersen	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Bemærkning:	<p>Vi har i dag vurderet Bakkestien 53 som er et pænt lille hus som er bygget i 1968 men er delvis renoveret i 2015 med ny tagbelægning og div, Der er anlagt en træterrasse i 2018</p> <p>Der mangler hæk i skel mod syd / Vest / Øst i alt ca.42 m , ifølge Rødovre kommunes deklARATION skal der være levende hegn om hele matriklen.</p> <p>Der er nedgravet kloakrør som ikke må bruges da det ikke er udført af en autoriseret kloakmester og der ikke er nogen samletank.</p> <p>der er lavet et badeværelse i huset som ikke må bruges da der ikke findes nogen lovligt afløb.</p> <p>Vurderingsudvalget værdisætter huse/bygninger på et visuelt syn af huset med oplysninger frasælger samt oplysninger fra evt. tidligere vurderinger og dermed således tages forbehold for skjulte fejl og mangler. Der er IKKE tale om en tilstandsrapport</p> <p>Foreningsmæssig værdi figurerer ikke i vurderingen den medtages ved overdragelse fra foreningens side.</p>
-------------	---

Fremmødte ved vurderingen:

Julie	

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	350,000 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	66,000 m ²
Heraf areal på blikskur, legehuse mv., som ikke vurderes:	0,000 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	284,000 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	30,830 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	8.755,72 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nejl	
m ² 36,00 á kr. 4.017,00	144.612,00 kr.
2 % nedskrivning i 56 år	97.960,61 kr.
Subtotal	46.651,39 kr.
Bjælkehytte fradrag	0,00 kr.
Frdrag	3.500,00 kr.
Der mangler hæk mod syd / vest og øst ca. 42 m pris vurderet til kr. 3500,00	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Taget er blevet renoveret i 2015.

Forige sælger oplyste en pris på renovering af tag på kr.28053,00.Vurderingsudvalget har vurderet at et beløb på kr. 17.000,00 vil være et rimeligt beløb som kan ses under dokumenterede udgifter.

Total	43.151,39 kr.
Bjælke tykkelse	
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Opført år 1968 Bjælkehytte Nej	

Hovedhus - Indvendig beklædning

Opført år 2015	
m2 36,00 á kr. 1.340,19	48.246,70 kr.
2 % nedskrivning i 9 år	8.021,12 kr.
Subtotal	40.225,58 kr.
Frdrag	0,00 kr.
Total	40.225,58 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Hovedhus - Isolering

Opført år 2015	
m2 36,00 á kr. 100,81	3.629,18 kr.
2 % nedskrivning i 9 år	603,36 kr.
Subtotal	3.025,82 kr.
Frdrag	0,00 kr.
Total	3.025,82 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Køkken

Opført år 1968	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 22.913,63 kr.
----------------	---

KOLONIHAVEFORBUNDET

Pris	300,00 kr.
Pris i forhold til makspris	300,00 kr.
2 % nedskrivning i 53 år	197,17 kr.
Subtotal	102,83 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Køkkenet er vurderes til samme pris som i 2014 kr 300,00 Køkkenet er renoveret i 2016 pris kr. 943,88 som kan ses under dokumenterede tillæg	
Total	102,83 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Nagelfast tilbehør	
Opført år 2015	
Pris	2.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 6 år	285,39 kr.
Subtotal	2.214,61 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Vandvarmer	
Total	2.214,61 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Nagelfast tilbehør	
Opført år 2022	
Pris	9.294,00 kr.
2 % nedskrivning i 2 år	368,04 kr.
Subtotal	8.925,96 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Toyotomi varmepumpe	5499,00	
Montering	3795,00	
Ialt	9294,00	
Total		8.925,96 kr.

Elinstallationer		
Opført år 1968		
m ² 36,00 á kr. 457,80		16.480,73 kr.
2 % nedskrivning i 56 år		11.164,10 kr.
Subtotal		5.316,63 kr.
Fradrag		0,00 kr.
Total		5.316,63 kr.
Begrundelse for fradrag		
Kommentar		

Fundament		
Opført år 1968		
Type sokkelsten el. lign.		
Pris		3.366,00 kr.
2 % nedskrivning i 53 år		2.212,29 kr.
Subtotal		1.153,71 kr.
Fradrag		0,00 kr.
Total		1.153,71 kr.
Begrundelse for fradrag		
Kommentar		

Bad/toilet		
Opført år 2016	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris	28.079,86 kr.
Pris		3.783,00 kr.
Pris i forhold til makspris		3.783,00 kr.
2 % nedskrivning i 5 år		363,47 kr.



KOLONIHAVEFORBUNDET

Subtotal	3.419,53 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Der er Lavet et badeværelse i 2016 som oplyst at den samlede udgift er kr. 3703,00. Badeværelset må ikke benyttes da der ikke er noget lovlig afløb	
Total	3.419,53 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Hovedhus - Udvidelse

Opført år 2015 Bjælkehytte Nej	
m ² 3,00 á kr. 4.017,00	12.051,00 kr.
2 % nedskrivning i 9 år	2.003,51 kr.
Subtotal	10.047,49 kr.
Bjælkehytte fradrag	0,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Tilbygningen er indrettet som baderum men må ikke benyttes da der ikke er lovlig afløb ifølge Rødovres kommunes deklaration om afledning af spildevand.	
Bjælke tykkelse	
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	10.047,49 kr.

Udvidelse af hovedhus - Indvendig beklædning

Opført år 2015	
m ² 3,00 á kr. 1.340,19	4.020,56 kr.
2 % nedskrivning i 9 år	668,43 kr.
Subtotal	3.352,13 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	3.352,13 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Udvidelse af hovedhus - Isolering	
Opført år 2015	
m2 3,00 á kr. 100,81	302,43 kr.
2 % nedskrivning i 9 år	50,28 kr.
Subtotal	252,15 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	252,15 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Elinstallationer	
Opført år 2015	
m2 3,00 á kr. 457,80	1.373,39 kr.
2 % nedskrivning i 9 år	228,33 kr.
Subtotal	1.145,06 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	1.145,06 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Fundament	
Opført år 2015	
Type sokkelsten el. lign.	
Pris	0,00 kr.
m2 3,00 á kr. 118,60	355,80 kr.
2 % nedskrivning i 9 år	59,15 kr.
Subtotal	296,65 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	296,65 kr.
Begrundelse for fradrag	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar

Lukket terrasse	
Opført år 2015	
m2 7,00 á kr. 3.141,73	21.992,10 kr.
2 % nedskrivning i 9 år	3.656,24 kr.
Subtotal	18.335,86 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	18.335,86 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Einstallationer	
Opført år 2015	
m2 7,00 á kr. 457,80	3.204,59 kr.
2 % nedskrivning i 9 år	532,77 kr.
Subtotal	2.671,82 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	2.671,82 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Indvendig beklædning - Lukket overdækket terrasse	
Opført år 2015	
m2 7,00 á kr. 1.340,19	9.381,30 kr.
2 % nedskrivning i 9 år	1.559,66 kr.
Subtotal	7.821,64 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	7.821,64 kr.
Begrundelse for fradrag	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar

Isolering - Lukket overdækket terrasse	
Opført år 2015	
m2 7,00 á kr. 100,81	705,67 kr.
2 % nedskrivning i 9 år	117,32 kr.
Subtotal	588,35 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	588,35 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Åben terrasse	
Opført år 2018	
m2 20,00	
Pris	2.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 6 år	285,39 kr.
Subtotal	2.214,61 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Træterrassen er anlagt i 2018 og er vurderet til en materialepris på kr 2500,00	
Total	2.215,00 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



KOLONIHAVEFORBUNDET

Opført år 2015	
Pris	17.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 6 år	1.940,68 kr.
Subtotal	15.059,32 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Vi har vurderet at en udgift til nyt tag på 17.000,00 er en rimelig afgørelse Udført i 2015	
Total	15.059,32 kr.
Referencepris 320.593,84 kr	
Procent af referenceprisen 6,88 %	
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Dokumenteret tillæg	
Opført år 2016	
Pris	943,80 kr.
2 % nedskrivning i 5 år	90,68 kr.
Subtotal	853,13 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Køkkenet er renoveret i 2016	
Total	853,13 kr.
Referencepris 320.593,84 kr	
Procent af referenceprisen 6,88 %	
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Dokumenteret tillæg	
Opført år 2022	
Pris	11.106,74 kr.
2 % nedskrivning i 2 år	439,83 kr.
Subtotal	10.666,91 kr.
Fradrag	3.582,00 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

Begrundelse for fradrag	
Frdraget er beregnet ud fra de gamle vinduers restværdi efter nedskrivning	
Kommentar	
Der er monteret nye vinduer og dør i 2022 samlet pris 11106,74	
Total	7.084,91 kr.
Referencepris 320.593,84 kr	
Procent af referenceprisen 6,88 %	

Løsøre	
Løsøre	6.400,00

Andre bemærkninger	
<p>Pænt ældre hus med manglende vedligeholdelse/manglende hæk mod syd/øst og vest ingen lovlig afløb til badeværelse + div. Løsøreliste/el attest/ejererklæring/faktura på udført elarbejde er vedlagt. div billeder er på vurderingens PC Andre bemærkninger</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

KOLONIHAVEFORBUNDET

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.

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