

# KOLONIHAVEFORBUNDET

## Vurdering af havelod

Dato: 18/07/2024 Index: 152,7575 Godkendelsesdato: 24/07/2024 V.1 Vurdering afsluttet: Ja

### Stamoplysninger

Foreningens navn:	Sommerhusk. Afd. A
Haveloddens nr.:	262
Haveloddens adresse:	Veststien 48
Haveloddens ejer:	Kim Steen Hansen
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	32189

### Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	247.324,07 kr
Evt. tillæg:	0,000
Ubebygget værdi:	5.180,470
<b>Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):</b>	252.504,54 kr

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

Samlet vurdering:	252.504,54 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:</b>	252.504,54 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	0,00 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:</b>	252.504,54 kr

\*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

### Vurderingsfolk:

Poul Andersen	Peter Espersen
Torben Gundo Rasmussen	



# KOLONIHAVEFORBUNDET

Bemærkninge:	<p>Vi har i dag vurderet Veststien 48 som er et hovedhus på 24 m<sup>2</sup> fra 1970 med en nyere tilbygning på 20 m<sup>2</sup> plus en lille tilbygning på 4,6 m<sup>2</sup>. tilbygget i 2022.</p> <p>Tilbygningen er påbegyndt i 2022 der er ingen fakturaer på materialer ej heller på vinduer og døre sælger oplyser at vinduer og døre er købt før Målene er taget efter opmåling gennemsnit og ældre tegning på hovedhuset pga ufremkommelighed omkring huset.</p> <p>Tilbygning er mål taget efter byggetilladelse også pga ufremkommelighed af Brombær tjørne.</p> <p>Haven trænger i meget høj grad til oprydning og vedligeholdelse sælger kan selv udføre omtalte inden overdragelse eller skal i enighed med køber og bestyrelsen afstå et betragtelig beløb så køber kan få det udført.</p> <p>Vurderingsudvalget værdisætter huse/bygninger på et visuelt syn af huset med oplysninger fra sælger 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:

Kim Steen Hansen	

## Specifikation af vurderingen

<b>Ubebygget værdi</b>	
Grundens størrelse:	400,000 m <sup>2</sup>
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	64,000 m <sup>2</sup>
Heraf areal på blikskur, legehuse mv., som ikke vurderes:	0,000 m <sup>2</sup>
Havens areal uden bebyggelse:	336,000 m <sup>2</sup>
Havens anlæg - vurderet pris pr. m <sup>2</sup> :	15,410 kr./m <sup>2</sup>
Havens værdi uden bebyggelse	5.180,47 kr

<b>Hovedhus</b>	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nej	
m <sup>2</sup> 24,00 á kr. 4.017,00	96.408,00 kr.
2 % nedskrivning i 54 år	64.024,70 kr.
Subtotal	32.383,30 kr.
Fradrag	10.000,00 kr.

## KOLONIHAVEFORBUNDET

<b>Begrundelse for fradrag</b>	
<p>Hovedhuset trænger i høj grad til vedligeholdelse maling og færdiggørelse omkring vinduer og døre der er et par punkterede vinduer der burde være udskiftet Taget er af ældre dato og er ved sidste vurdering i 2019 vurderet til udskiftning i nær fremtid så det trænger til renovering, der ligger en træplade på taget som vi ikke ved hvad den dækker over. Der foreligger billeddokumentation på ovennævnte</p>	
<b>Kommentar</b>	
<b>Total</b>	22.383,30 kr.
<b>Opført år 1970</b>	

<b>Hovedhus - Indvendig beklædning</b>	
<b>Opført år 2019</b>	
m2 24,00 á kr. 1.340,19	32.164,47 kr.
2 % nedskrivning i 5 år	3.090,34 kr.
<b>Subtotal</b>	29.074,13 kr.
<b>Fradrag</b>	0,00 kr.
<b>Begrundelse for fradrag</b>	
<b>Kommentar</b>	
<b>Total</b>	29.074,13 kr.

<b>Hovedhus - Isolering</b>	
<b>Opført år 1970</b>	
m2 24,00 á kr. 100,81	2.419,45 kr.
2 % nedskrivning i 54 år	1.606,76 kr.
<b>Subtotal</b>	812,69 kr.
<b>Fradrag</b>	0,00 kr.
<b>Begrundelse for fradrag</b>	
<b>Kommentar</b>	
<b>Total</b>	812,69 kr.

<b>Køkken</b>
---------------



## KOLONIHAVEFORBUNDET

Opført år 2022	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 22.913,63 kr.
Pris	6.500,00 kr.
Pris i forhold til makspris	6.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 2 år	257,40 kr.
Subtotal	6.242,60 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
5 underskabe og 1 højskab 2 bordplader 1 vask og 1 vandhane. Der er ingen faktura på hverken køkken elementer eller monteringsarbejde ej heller på vvs installationer	
Total	6.242,60 kr.

<b>Bad/toilet</b>	
Opført år 2022	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 28.079,86 kr.
Pris	7.500,00 kr.
Pris i forhold til makspris	7.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 2 år	297,00 kr.
Subtotal	7.203,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Der er bygget et toilet/ baderum prisen er vurderet til kr 7500,00 ud fra der mangler færdiggørelse på vægge og gulv. Der er ingen faktura på hverken materialer eller udført arbejde Der er heller ingen faktura fra autoriseret vvs eller kloakmester og må derfor ikke bruges da der ikke er lovlig afløb	
Total	7.203,00 kr.

<b>Elinstallationer</b>	
Opført år 1970	
m2 24,00 á kr. 457,80	10.987,15 kr.
2 % nedskrivning i 54 år	7.296,58 kr.



# KOLONIHAVEFORBUNDET

Subtotal	3.690,57 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	3.690,57 kr.

<b>Fundament</b>	
Opført år 1970	
Pris	2.832,00 kr.
2 % nedskrivning i 54 år	1.880,74 kr.
Subtotal	951,26 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	951,26 kr.

<b>Hovedhus - Udvidelse</b>	
Opført år 2022 Bjælkehytte Nej	
m2 4,60 á kr. 4.017,00	18.478,20 kr.
2 % nedskrivning i 2 år	731,74 kr.
Subtotal	17.746,46 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	17.746,46 kr.

<b>Udvidelse af hovedhus - Indvendig beklædning</b>	
Opført år 2022	
m2 4,60 á kr. 1.340,19	6.164,86 kr.
2 % nedskrivning i 2 år	244,13 kr.

## KOLONIHAVEFORBUNDET

Subtotal	5.920,73 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	5.920,73 kr.

### Udvidelse af hovedhus - Isolering

Opført år 2022	
m2 4,60 á kr. 100,81	463,73 kr.
2 % nedskrivning i 2 år	18,36 kr.
Subtotal	445,37 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	445,37 kr.

### Einstallationer

Opført år 2022	
m2 4,60 á kr. 457,80	2.105,87 kr.
2 % nedskrivning i 2 år	83,39 kr.
Subtotal	2.022,48 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.022,48 kr.

### Fundament

Opført år 2022	
Type frostsikkert fundament inkl. støbt gulv/isoleret gulv	
m2 4,60 á kr. 711,60	3.273,37 kr.



## KOLONIHAVEFORBUNDET

2 % nedskrivning i 2 år	129,63 kr.
Subtotal	3.143,74 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Tilbygningen står på fuldstøbt fundament	
Total	3.143,74 kr.

<b>Hovedhus - Udvidelse</b>	
Opført år 2022 Bjælkehytte Nej	
m <sup>2</sup> 20,00 á kr. 4.017,00	80.340,00 kr.
2 % nedskrivning i 2 år	3.181,46 kr.
Subtotal	77.158,54 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Tilbygning er opmålt efter byggetiladelsen 21/05/ 2024 pga.ufremkommelighed omkring huset	
Total	77.158,54 kr.

<b>Udvidelse af hovedhus - Indvendig beklædning</b>	
Opført år 2022	
m <sup>2</sup> 20,00 á kr. 1.340,19	26.803,72 kr.
2 % nedskrivning i 2 år	1.061,43 kr.
Subtotal	25.742,29 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	25.742,29 kr.

<b>Udvidelse af hovedhus - Isolering</b>	
--	--

## KOLONIHAVEFORBUNDET

Opført år 2022	
m2 20,00 á kr. 100,81	2.016,21 kr.
2 % nedskrivning i 2 år	79,84 kr.
Subtotal	1.936,37 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.936,37 kr.

<b>Einstallationer</b>	
Opført år 2022	
m2 20,00 á kr. 457,80	9.155,96 kr.
2 % nedskrivning i 2 år	362,58 kr.
Subtotal	8.793,38 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	8.793,38 kr.

<b>Fundament</b>	
Opført år 2022	
Type frostsikre punktfundamenter	
m2 20,00 á kr. 237,20	4.744,02 kr.
2 % nedskrivning i 2 år	187,86 kr.
Subtotal	4.556,16 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Tilbygning 2 står på skruefundamenter men der er ingen fakturaer på hverken materialer eller udført arbejde	



## KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	4.556,16 kr.
-------	--------------

<b>Åben terrasse</b>	
Opført år 1970	
m2 15,40	
Pris	1.750,00 kr.
2 % nedskrivning i 54 år	1.162,18 kr.
Subtotal	587,82 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Fliseterrassen trænger til vedligeholdelse	
Total	588,00 kr.

<b>Tilslutninger</b>	
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

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.

## KOLONIHAVEFORBUNDET

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.

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