

# KOLONIHAVEFORBUNDET

## Vurdering af havelod

Dato: 07/06/2024 Index: 152,7575 Godkendelsesdato: 12/06/2024 V.1 Vurdering afsluttet: Ja

### Stamoplysninger

Foreningens navn:	Sommerhusk. Afd. A
Haveloddens nr.:	228
Haveloddens adresse:	Nordstien 14
Haveloddens ejer:	Morten Terkelsen
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	31334

### Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	385.291,96 kr
Evt. tillæg:	0,000
Ubebygget værdi:	6.649,770
<b>Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):</b>	391.941,73 kr

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

Samlet vurdering:	391.941,73 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:</b>	391.941,73 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	700,00 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:</b>	392.641,73 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 Nordstien 14 have 228 som er et pænt nyere hus som er bygget i 2018. Der foreligger en byggeplan med tegninger på 50,44 m<sup>2</sup> som er stemplet og underskrevet godkendt i 2017 af den dengang siddende bestyrelse.</p> <p>Men bebyggelsen på 60,60 m<sup>2</sup> er opført i 2018 hvor den dengang gældende deklaration foreskrev at der højst må bebygges 50 m<sup>2</sup> på haveloddet så om hvorvidt bebyggelsen er lovlig opført eller ej skal afgøres af bestyrelsen og kolonihaveforbundet.</p> <p>Huset er bygget med hems/loftrum som er lukket indefra og med adgang udefra som er lovlig ifølge deklarationen.</p> <p>Der er installeret en pumpebrønd under huset der pumper overfladevand væk, men som kun må udledes på egen grund der følger udførlig beskrivelse med på hvordan det virker, køber skal være opmærksom på at det måske er forbundet med et øget elforbrug</p> <p>Hovedhuset er på 50,44 m<sup>2</sup> der er også et skur på 10,16 m<sup>2</sup> så der er derfor en overbebyggelse på 0,60 m<sup>2</sup> som skal lovliggøres så bebyggelsen kun er på de tilladte 60 m<sup>2</sup> ifølge Rødovre kommunes deklaration inden salg eller overdragelse.</p> <p>Der er nedgravet en tømningstank på 3500 liter men der forefindes ingen faktura fra autoriseret kloakmester der findes heller ingen tegning og godkendelse hverken fra bestyrelsen eller Rødovre kommune.</p> <p>Der mangler hæk mod vej som vi har vurderet til at koste kr. 5000,00 som bliver afskrevet i hovedhus.</p>
--------------	--

## Fremmødte ved vurderingen:

Morten Terkelsen	

## Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	400,000 m <sup>2</sup>
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	112,380 m <sup>2</sup>
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,000 m <sup>2</sup>
Havens areal uden bebyggelse:	287,620 m <sup>2</sup>
Havens anlæg - vurderet pris pr. m <sup>2</sup> :	23,120 kr./m <sup>2</sup>
Havens værdi uden bebyggelse	6.649,77 kr

## KOLONIHAVEFORBUNDET

<b>Hovedhus</b>	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nej	
m2 50,44 á kr. 4.017,00	202.617,48 kr.
2 % nedskrivning i 6 år	23.130,33 kr.
Subtotal	179.487,15 kr.
Fradrag	6.000,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
<b>Manglende hæk mod vej kr. 5000,00</b> <b>Manglende færdiggørelse ved dør og vindue kr. 1000,00</b>	
Kommentar	
Bebyggelse se indledende beskrivelse.	
Total	173.487,15 kr.
Opført år 2018 Bjælkehytte Nej	

<b>Hovedhus - Indvendig beklædning</b>	
Opført år 2018	
m2 50,44 á kr. 1.340,19	67.598,99 kr.
2 % nedskrivning i 6 år	7.716,94 kr.
Subtotal	59.882,05 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	
Total	59.882,05 kr.

<b>Hovedhus - Isolering</b>	
Opført år 2018	
m2 50,44 á kr. 100,81	5.084,88 kr.
2 % nedskrivning i 6 år	580,48 kr.
Subtotal	4.504,40 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

## KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Total	4.504,40 kr.

<b>Køkken</b>	
Opført år 2018	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 22.913,63 kr.
Pris	19.000,00 kr.
Pris i forhold til makspris	19.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 6 år	2.168,99 kr.
Subtotal	16.831,01 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Underskabe bordplade vask armatur indbygget ovn /kogeplade Køber skal være opmærksom på at ikke forefindes nogen fatura på køkkenskabe ovn eller kogeplade ej heller på det udførte arbejde.	
Total	16.831,01 kr.

<b>Bad/toilet</b>	
Opført år 2018	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 28.079,86 kr.
Pris	15.000,00 kr.
Pris i forhold til makspris	15.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 6 år	1.712,36 kr.
Subtotal	13.287,64 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Der er bygget et bad/toilet med toilet/vask og badekar men der forefindes ingen faktura fra autoriseret vvs firma. Køber skal være opmærksom på om der ikke findes nogen faktura på det udførte arbejde Så vi har vurderet at det sandsynligvis har kostet ca 15000,00	
Total	13.287,64 kr.

## KOLONIHAVEFORBUNDET

<b>Nagelfast tilbehør</b>	
Opført år 2021	
Pris	7.600,00 kr.
2 % nedskrivning i 3 år	446,94 kr.
Subtotal	7.153,06 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
142 l Vandvarmer	
Total	7.153,06 kr.

<b>Elinstallationer</b>	
Opført år 2018	
m <sup>2</sup> 50,44 á kr. 457,80	23.091,34 kr.
2 % nedskrivning i 6 år	2.636,05 kr.
Subtotal	20.455,29 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	20.455,29 kr.

<b>Fundament</b>	
Opført år 2018	
Type frostsikre punktfundamenter	
m <sup>2</sup> 50,44 á kr. 237,20	11.964,42 kr.
2 % nedskrivning i 6 år	1.365,83 kr.
Subtotal	10.598,59 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

## KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	10.598,59 kr.
-------	---------------

<b>Afløb</b>	
Opført år 2018	
Pris	13.500,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
<p><b>Rørføring fra toilet til tank kr. 1500</b>  <b>Tømningstank 3500 l kr. 12000,00</b>  <b>Prisen er sat efter at der ikke forefindes nogen faktura fra autoriseret kloakfirma eller tegning/godkendelse hverken fra bestyrelsen eller Rødovre kommune og på nært forestående kloakering.</b></p>	
Total	13.500,00 kr.

<b>Udhus</b>	
Opført år 2018 Bjælkehytte Nej	
m <sup>2</sup> 9,56 á kr. 2.678,00	25.601,68 kr.
2 % nedskrivning i 6 år	2.922,63 kr.
Subtotal	22.679,05 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
<p>På grund af overbebyggelse på ialt 0,6 m<sup>2</sup> hovedhus 50,44 m<sup>2</sup> skur 10,16 m<sup>2</sup> nedregnes skuret til 9,56 m<sup>2</sup> som skal lovliggøres inden salg eller overdragelse</p>	
Total	22.679,05 kr.

<b>Elinstallationer</b>	
Opført år 2018	
m <sup>2</sup> 9,56 á kr. 457,80	4.376,57 kr.
2 % nedskrivning i 6 år	499,62 kr.
Subtotal	3.876,95 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

Kommentar	
Total	3.876,95 kr.

<b>Fundament</b>	
Opført år 2018	
Type frostsikre punktfundamenter	
m2 9,56 á kr. 237,20	2.267,64 kr.
2 % nedskrivning i 6 år	258,87 kr.
Subtotal	2.008,77 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.008,77 kr.

<b>Åben terrasse</b>	
Opført år 2018	
m2 25,00	
Pris	3.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 6 år	399,55 kr.
Subtotal	3.100,45 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
<b>Åben terrasse mod vest</b>	
Total	3.100,00 kr.

<b>Åben terrasse</b>	
Opført år 2018	
m2 27,38	
Pris	2.500,00 kr.

## KOLONIHAVEFORBUNDET

2 % nedskrivning i 6 år	285,39 kr.
Subtotal	2.214,61 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Åben terrasse mod vej	
Total	2.215,00 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

<b>Alternative energianlæg</b>	
Opført år 2018	
Pris	4.000,00 kr.
5 % nedskrivning i 6 år	1.200,00 kr.
Subtotal	2.800,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Der findes ingen faktura på varmepumpe eller udført arbejde	
Total	2.800,00 kr.

<b>Løsøre</b>	
Løsøre	700,00

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.



## KOLONIHAVEFORBUNDET

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 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.

## KOLONIHAVEFORBUNDET

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.