

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 14/10/2024 Index: 152,7575 Godkendelsesdato: 15/10/2024 V.1 Vurdering afsluttet: Ja

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Sommerhusk. Afd. A
Haveloddens nr.:	88
Haveloddens adresse:	Højdestien 45
Haveloddens ejer:	Tina Helene Holst
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	33698

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	165.998,02 kr
Evt. tillæg:	0,000
Ubebygget værdi:	9.636,290
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	175.634,31 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	175.634,31 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:	175.634,31 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	8.050,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:	183.684,31 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Poul Andersen	Frank Nikolajsen
Torben Gundo Rasmussen	

KOLONIHAVEFORBUNDET

<p>Bemærkning:</p>	<p>Vi har i dag vurderet Højdestien 45 som er et pænt og velholdt hus, der er opført i 1955 og udvidet i 1965. Der er overbebygget med 2 m2 som udgør skuret på 2 m2. Så skuret medregnes derfor ikke i vurderingen pga. overbebyggelse Der er nedgravet tank i 1997 som er godkendt. Der er i ejerklæringen beskrevet at der er fundamenter i frostfri bybde det er en fejl, der er kun almindelige punktfundamenter. Der mangler lidt færdiggørelse omkring et par vinduer</p>
--------------------	--

Fremmødte ved vurderingen:

Tina	

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	400,000 m2
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	87,500 m2
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,000 m2
Havens areal uden bebyggelse:	312,500 m2
Havens anlæg - vurderet pris pr. m2:	30,830 kr./m2
Havens værdi uden bebyggelse	9.636,29 kr

Hovedhus	
Daghavelse i Københavns Kommune Nej	
m2 38,00 á kr. 4.017,00	152.646,00 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	107.225,70 kr.
Subtotal	45.420,30 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	45.420,30 kr.
Opført år 1955	

Hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 1955	



KOLONIHAVEFORBUNDET

m ² 38,00 á kr. 1.340,19	50.927,07 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	35.773,56 kr.
Subtotal	15.153,51 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	15.153,51 kr.

Køkken	
Opført år 1955	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 22.913,63 kr.
Pris	1.000,00 kr.
Pris i forhold til makspris	1.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	702,45 kr.
Subtotal	297,55 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Der er ikke ændret ved køkkenet og bliver derfor vurderet til samme pris som i 2013	
Total	297,55 kr.

Einstallationer	
Opført år 1955	
m ² 38,00 á kr. 457,80	17.396,33 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	12.220,00 kr.
Subtotal	5.176,33 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	5.176,33 kr.

Fundament	
Opført år 1955	
Pris	4.180,00 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	3.143,01 kr.
Subtotal	1.036,99 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.036,99 kr.

Hovedhus - Udvidelse	
Opført år 1965	
m2 7,50 á kr. 4.017,00	30.127,50 kr.
2 % nedskrivning i 59 år	20.980,02 kr.
Subtotal	9.147,48 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Gulvet knirker en del	
Total	9.147,48 kr.

Udvidelse af hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 1965	
m2 7,50 á kr. 1.340,19	10.051,40 kr.
2 % nedskrivning i 59 år	6.999,54 kr.
Subtotal	3.051,86 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	3.051,86 kr.
-------	--------------

Bad/toilet	
Opført år 1997	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 28.079,86 kr.
Pris	1.000,00 kr.
Pris i forhold til makspris	1.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 27 år	420,43 kr.
Subtotal	579,57 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Total	579,57 kr.

Einstallationer	
Opført år 1965	
m2 7,50 á kr. 457,80	3.433,49 kr.
2 % nedskrivning i 59 år	2.390,99 kr.
Subtotal	1.042,50 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.042,50 kr.

Fundament	
Opført år 1965	
Pris	825,00 kr.
2 % nedskrivning i 59 år	574,51 kr.
Subtotal	250,49 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Total	250,49 kr.
-------	------------

Afløb	
Opført år 1997	
Pris	25.000,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Der er nedgravet en samletank inkl. rørføring som er godkendt	
Total	25.000,00 kr.

Lukket terrasse	
Opført år 1965	
m2 14,50 á kr. 3.141,73	45.555,06 kr.
2 % nedskrivning i 59 år	31.723,38 kr.
Subtotal	13.831,68 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	13.831,68 kr.

Indvendig beklædning - Lukket overdækket terrasse	
Opført år 1965	
m2 14,50 á kr. 1.340,19	19.432,70 kr.
2 % nedskrivning i 59 år	13.532,43 kr.
Subtotal	5.900,27 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	5.900,27 kr.
-------	--------------

Elinstallationer	
Opført år 1965	
m2 14,50 á kr. 457,80	6.638,07 kr.
2 % nedskrivning i 59 år	4.622,58 kr.
Subtotal	2.015,49 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.015,49 kr.

Åben terrasse	
Opført år 2016	
m2 27,50	
Pris	7.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	1.119,28 kr.
Subtotal	6.380,72 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Åben træterrasse som vi har vurderet fra ca. 2016	
Total	6.381,00 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

Alternative energianlæg

KOLONIHAVEFORBUNDET

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	
Boch varmpumpe oplyst fra 2018	
Total	2.800,00 kr.

Løsøre	
Løsøre	8.050,00

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 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

KOLONIHAVEFORBUNDET

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.