

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 16/09/2024 Index: 152,7575 Godkendelsesdato: 18/09/2024 V.1 Vurdering afsluttet: Ja

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Sommerhusk. Afd. A
Haveloddens nr.:	267
Haveloddens adresse:	Veststien 42
Haveloddens ejer:	Benedikte Rødsgård
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	33183

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	173.542,28 kr
Evt. tillæg:	5.000,000
Ubebygget værdi:	13.508,270
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	192.050,55 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	192.050,55 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:	192.050,55 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	3.050,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:	195.100,55 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Poul Andersen	Peter Espersen
Frank Nikolajsen	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Bemærkning:	<p>Vi har i dag vurderet Veststien 42 som er et pænt og velholdt kolonihavehus som ud fra ældre vurdering er bygget i 1975 men som er blevet renoveret med ny indvendig beklædning-loft og tag sandsynliggjort med billedcollage.</p> <p>Hovedhuset er på 37,5 m² udestue er på 18,2 m² skur er på 7,8 m² en samlet bebyggelse på 63,5 m² som ifølge Rødovre Kommunes deklaration ku må være 60 m² altså en overbebyggelse på 3,5 m² som skal fjernes inden salg eller overdragelse.</p> <p>Vi har nedregnet m² på skur til 4,3 m² så der skal fjernes 3,5 m² af skuret så det bebyggede areal er 60 m².</p> <p>Der mangler lidt hækplanter mod vej.</p>
-------------	--

Fremmødte ved vurderingen:

Henrik og Benedikte	

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	420,000 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	69,500 m ²
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,000 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	350,500 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	38,540 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	13.508,27 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nej	
m ² 37,50 á kr. 4.017,00	150.637,50 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	94.660,35 kr.
Subtotal	55.977,15 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Hovedhuset er opført i ca. 1975 men gennemrenoveret i 2005 med nyt tag plus tagpap - loft og indvendig beklædning	
Total	55.977,15 kr.
Opført år 1975	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 2005	
m2 37,50 á kr. 1.340,19	50.256,98 kr.
2 % nedskrivning i 19 år	16.020,29 kr.
Subtotal	34.236,69 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Indvendig beklædning - isolering og loft er foretaget i forbindelse med renovering i 2005.	
Total	34.236,69 kr.

Hovedhus - Isolering	
Opført år 2005	
m2 37,50 á kr. 100,81	3.780,39 kr.
2 % nedskrivning i 19 år	1.205,06 kr.
Subtotal	2.575,33 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.575,33 kr.

Køkken	
Opført år 1975	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 22.913,63 kr.
Pris	300,00 kr.
Pris i forhold til makspris	300,00 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	188,52 kr.
Subtotal	111,48 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Total	111,48 kr.

Nagelfast tilbehør	
Opført år 2016	
Pris	1.200,00 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	179,08 kr.
Subtotal	1.020,92 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Vandvarmer 30 l	
Total	1.020,92 kr.

Elinstallationer	
Opført år 1975	
m ² 37,50 á kr. 457,80	17.167,43 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	10.787,98 kr.
Subtotal	6.379,45 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	6.379,45 kr.

Fundament	
Opført år 1975	
Pris	4.425,00 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	2.780,66 kr.
Subtotal	1.644,34 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

Kommentar	
Total	1.644,34 kr.

Udhus	
Opført år 1975	
m2 4,30 á kr. 2.678,00	11.515,40 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	7.236,26 kr.
Subtotal	4.279,14 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Udhuset er nedskrevet til 4,3 m2 pga. overbebyggelse	
Total	4.279,14 kr.

Elinstallationer	
Opført år 1975	
m2 4,30 á kr. 457,80	1.968,54 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	1.237,03 kr.
Subtotal	731,51 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	731,51 kr.

Fundament	
Opført år 1975	
Pris	0,00 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	0,00 kr.
Subtotal	0,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	0,00 kr.

Fundament	
Opført år 1975	
Pris	507,00 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	318,60 kr.
Subtotal	188,40 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	188,40 kr.

Lukket terrasse	
Opført år 1985	
m ² 18,20 á kr. 3.141,73	57.179,46 kr.
2 % nedskrivning i 39 år	31.174,45 kr.
Subtotal	26.005,01 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Terrassen er i henhold til ældre vurdering opført i 1985. Der er ingen fundament men står på fliser	
Total	26.005,01 kr.

Elinstallationer	
Opført år 1985	
m ² 18,20 á kr. 457,80	8.331,93 kr.
2 % nedskrivning i 39 år	4.542,60 kr.



KOLONIHAVEFORBUNDET

Subtotal	3.789,33 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	3.789,33 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	
Opført år 2016	
Pris	10.000,00 kr.
5 % nedskrivning i 8 år	4.000,00 kr.
Subtotal	6.000,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Daikin varmepumpe	
Total	6.000,00 kr.

Drivhus	
Opført år 2009	
m ² 9,50 á kr. 593,00	5.633,53 kr.
7 % nedskrivning i 10 år	3.943,00 kr.
Subtotal	1.690,53 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	1.690,53 kr.

Tillæg (Udokumenteret)	
Udokumenteret	5.000,00 kr
Ikke dokumenteret men synlig og sandsynliggjort nyt tag i 2005 ifølge billedcollage som er vurderet til kr. 5000,00 efter nedskrivning. Begrundelse	
Bebyggelsens aktuelle værdi	173.542,28 kr
Procent af bebyggelsens aktuelle værdi	2,88 %
Referencepris	351.816,16 kr

Løsøre	
Løsøre	3.050,00

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.