

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 18/09/2024 Index: 152,7575 Godkendelsesdato: 21/09/2024 V.1 Vurdering afsluttet: Ja

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Sommerhusk. Afd. A
Haveloddens nr.:	199
Haveloddens adresse:	Nordstien 45
Haveloddens ejer:	Emil Palme
Haveloddens medejer:	Lise Koefoed Larsen
Vurderingsnummer:	33307

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	147.391,61 kr
Evt. tillæg:	4.611,840
Ubebygget værdi:	2.619,530
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	154.622,98 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	154.622,98 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:	154.622,98 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	0,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:	154.622,98 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Poul Andersen	Frank Nikolajsen
Peter Espersen	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Bemærkninge:	<p>Vi har i dag vurderet Nordstien 45 som er et ældre nydelig hus hvor taget i meget høj grad trænger til at blive renoveret i nærmere fremtid.</p> <p>Vi har ikke kunne finde et oprindelig årstal for opførelse af hovedhuset så vi vurderer det til at være bygget ca 1970 men er blevet renovere 2010 udvidelse af hovedhus er fra ca 1980 men renoveret i 2010.</p> <p>Der mangler 15 m hæk mod bagbo (syd) som er beregnet til kr. 175 pr. m inkl.planter og jord og kan ses under fradrag på hovedhus.</p> <p>Foreningsmæssig værdi figurerer ikke i vurderingen den medtages ved overdragelse fra foreningens side</p>
--------------	--

Fremmødte ved vurderingen:

Emil	

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	400,000 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	60,200 m ²
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,000 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	339,800 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	7,700 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	2.619,53 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Ne j	
m ² 37,00 á kr. 4.017,00	148.629,00 kr.
2 % nedskrivning i 54 år	98.704,74 kr.
Subtotal	49.924,26 kr.
Bjælkehytte fradrag	0,00 kr.
Fradrag	2.625,00 kr.
<p>Hovedhuset er bygget ca 1970 men renoveret i 2010 Taget er tæt men trænger i høj grad til en renovering i nærmere fremtid. Huset trænger til maling flere steder</p>	
Total	47.299,26 kr.
Bjælke tykkelse	
Begrundelse for fradrag	
manglende hæk 15 m mod syd	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Opført år 1970 Bjælkehytte Nej	

Hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 2010	
m ² 37,00 á kr. 1.340,19	49.586,89 kr.
2 % nedskrivning i 14 år	12.216,13 kr.
Subtotal	37.370,76 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	37.370,76 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Køkken	
Opført år 1970	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 22.913,63 kr.
Pris	1.500,00 kr.
Pris i forhold til makspris	1.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 54 år	996,15 kr.
Subtotal	503,85 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	503,85 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Elinstallationer	
Opført år 1970	
m ² 37,00 á kr. 457,80	16.938,53 kr.
2 % nedskrivning i 54 år	11.248,90 kr.
Subtotal	5.689,63 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	5.689,63 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

Begrundelse for fradrag
Kommentar

Fundament	
Opført år 1970	
Type sokkelsten el. lign.	
Pris	3.996,00 kr.
2 % nedskrivning i 54 år	2.653,75 kr.
Subtotal	1.342,25 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	1.342,25 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Hovedhus - Udvidelse	
Opført år 1980 Bjælkehytte Nej	
m ² 8,50 á kr. 4.017,00	34.144,50 kr.
2 % nedskrivning i 44 år	20.107,70 kr.
Subtotal	14.036,80 kr.
Bjælkehytte fradrag	0,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
udvidelse af hovedhus er fra ca 1980 men er renoveret i 2010	
Bjælke tykkelse	
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	14.036,80 kr.

Udvidelse af hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 2010	
m ² 8,50 á kr. 1.340,19	11.391,58 kr.



KOLONIHAVEFORBUNDET

2 % nedskrivning i 14 år	2.806,41 kr.
Subtotal	8.585,17 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	8.585,17 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Udvidelse af hovedhus - Isolering

Opført år 2010	
m2 8,50 á kr. 100,81	856,89 kr.
2 % nedskrivning i 14 år	211,10 kr.
Subtotal	645,79 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	645,79 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Elinstallationer

Opført år 1980	
m2 8,50 á kr. 457,80	3.891,28 kr.
2 % nedskrivning i 44 år	2.291,58 kr.
Subtotal	1.599,70 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	1.599,70 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Fundament

Opført år 1980	
Type sokkelsten el. lign.	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Pris	918,00 kr.
2 % nedskrivning i 44 år	540,61 kr.
Subtotal	377,39 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	377,39 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Åben terrasse	
Opført år 1980	Tidligere end 01/01/2013 Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 2.500,00 kr.
m2 9,70	
Pris	2.500,00 kr.
Pris i forhold til byggeår	2.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 40 år	1.385,75 kr.
Subtotal	1.114,25 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	1.114,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

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

Drivhus	
Opført år 1980	
m2 5,00 á kr. 593,00	2.965,01 kr.
7 % nedskrivning i 10 år	2.076,00 kr.



KOLONIHAVEFORBUNDET

Subtotal	889,01 kr.
Fradrag	889,00 kr.
Total	0,01 kr.
Begrundelse for fradrag	
Drivhuset er i så miserabel stand at det ikke medregnes i vurderingen	
Kommentar	

Dokumenteret tillæg	
Opført år 2020	
Pris	5.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 4 år	388,16 kr.
Subtotal	4.611,84 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Der er givet et udokumenteret tillæg på kr. 5000,00 i 2020 som er blevet godkendt og er derfor dokumenteret i dag	
Total	4.611,84 kr.
Referencepris 306.230,93 kr	
Procent af referenceprisen 1,51 %	

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.