

# KOLONIHAVEFORBUNDET

## Vurdering af havelod

Dato: 04/09/2024 Index: 152,7575 Godkendelsesdato: 10/09/2024 V.1 Vurdering afsluttet: Ja

### Stamoplysninger

Foreningens navn:	Sommerhusk. Afd. A
Haveloddens nr.:	231
Haveloddens adresse:	Nordstien 20
Haveloddens ejer:	Anne Kristine Brix Poulsen
Haveloddens medejer:	Esben Tobias Albjerg
Vurderingsnummer:	33019

### Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	311.231,16 kr
Evt. tillæg:	5.213,440
Ubebygget værdi:	7.139,460
<b>Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):</b>	<b>323.584,06 kr</b>

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

Samlet vurdering:	323.584,06 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:</b>	<b>323.584,06 kr</b>
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	4.600,00 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:</b>	<b>328.184,06 kr</b>

\*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

### Vurderingsfolk:

Poul Andersen	Peter Espersen
Frank Nikolajsen	



# KOLONIHAVEFORBUNDET

Bemærkninge:	<p>Vi har i dag vurderet Nordstien 20 der er et pænt hus bygget 2004 men som i høj grad trænger til færdiggørelse og vedligeholdelse generelt på hele huset.</p> <p>Der er lavet et halvtag mod nord på ca.4,5 m2 som skal fjernes inden salg eller overdragelse.</p> <p>Hovedhuset er på 58,70 m2 ovennævnte halvtag er på 4,5 m2 altså en overbebyggelse på 3,2 m2</p> <p>Der mangler hæk mod nord og øst 32 m ialt som bliver vurderet til en pris på kr. 175,00 pr m inkl. planter og jord som giver et fradrag på kr. 5600,00 som kan ses under fradrag i hovedhus.</p> <p>Haven trænger også i høj grad til oprydning fradraget kan ses under fradrag i hovedhus.</p>
--------------	---

## Fremmødte ved vurderingen:

Anne Kristine	

## Specifikation af vurderingen

<b>Ubebygget værdi</b>	
Grundens størrelse:	400,000 m2
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	91,200 m2
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,000 m2
Havens areal uden bebyggelse:	308,800 m2
Havens anlæg - vurderet pris pr. m2:	23,120 kr./m2
Havens værdi uden bebyggelse	7.139,46 kr

<b>Hovedhus</b>	
Daghavehuse i Københavns Kommune Ne j	
m2 58,70 á kr. 4.017,00	235.797,90 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	78.377,34 kr.
<b>Subtotal</b>	<b>157.420,56 kr.</b>
<b>Fradrag</b>	<b>16.000,00 kr.</b>
<b>Begrundelse for fradrag</b>	
Manglende vedligehold kr.5400,00 / oprydning på grund kr. 5000,00 / manglende hæk 32 m pris kr. 175,00 pr. m i alt kr. 5600,00. Overbebygget med 3,2 m2 som skal være fjernet inden salg eller overdragelse (se indledning)	
<b>Kommentar</b>	
<b>Total</b>	<b>141.420,56 kr.</b>
Opført år 2004	

# KOLONIHAVEFORBUNDET

<b>Hovedhus - Indvendig beklædning</b>	
Opført år 2004	
m2 58,70 á kr. 1.340,19	78.668,92 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	26.148,92 kr.
Subtotal	52.520,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	52.520,00 kr.

<b>Hovedhus - Isolering</b>	
Opført år 2004	
m2 58,70 á kr. 100,81	5.917,58 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	1.966,96 kr.
Subtotal	3.950,62 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	3.950,62 kr.

<b>Køkken</b>	
Opført år 2017	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 22.913,63 kr.
Pris	14.500,00 kr.
Pris i forhold til makspris	14.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 7 år	1.912,18 kr.
Subtotal	12.587,82 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

## KOLONIHAVEFORBUNDET

køkkenet er med 1 skab med låger 5 skabe med skuffer 1 tofags overskab bordplade med vask og induktion kogeplade 1 nyere indbygningsovn pris inkl.kr. 1635,31 som er tilskrevet i dokumenterede udgifter	
<b>Total</b>	12.587,82 kr.

<b>Bad/toilet</b>	
Opført år 2004	
Pris	14.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	4.819,68 kr.
<b>Subtotal</b>	9.680,32 kr.
<b>Fradrag</b>	1.500,00 kr.
<b>Begrundelse for fradrag</b>	
Manglende færdiggørelse	
<b>Kommentar</b>	
<b>Total</b>	8.180,32 kr.

<b>Nagelfast tilbehør</b>	
Opført år 2021	
Pris	6.945,06 kr.
2 % nedskrivning i 3 år	408,43 kr.
<b>Subtotal</b>	6.536,63 kr.
<b>Fradrag</b>	0,00 kr.
<b>Begrundelse for fradrag</b>	
<b>Kommentar</b>	
30 l vandvarmer inkl montering el og vvs	
<b>Total</b>	6.536,63 kr.

<b>Elinstallationer</b>	
Opført år 2004	
m2 58,70 á kr. 457,80	26.872,75 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	8.932,29 kr.

Subtotal	17.940,46 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	17.940,46 kr.

<b>Fundament</b>	
Opført år 2004	
Pris	6.457,00 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	2.146,26 kr.
Subtotal	4.310,74 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	4.310,74 kr.

<b>Afløb</b>	
Opført år 2004	
Pris	28.000,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Der er nedgravet en 2500 l tømningstank på parkeringspladsen og der er lavet rørføring fra huset til tank som er godkendt af Rødovre Kommune.	
Total	28.000,00 kr.

<b>Åben terrasse</b>	
Opført år 2021	
m2 27,50	
Pris	6.355,58 kr.



## KOLONIHAVEFORBUNDET

2 % nedskrivning i 3 år	373,76 kr.
Subtotal	5.981,82 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Træterrasse	
Total	5.982,00 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>Drivhus</b>	
Opført år 2010	
m <sup>2</sup> 5,00 á kr. 593,00	2.965,01 kr.
7 % nedskrivning i 10 år	2.076,00 kr.
Subtotal	889,01 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	889,01 kr.

<b>Dokumenteret tillæg</b>	
Opført år 2021	
Pris	6.035,32 kr.
2 % nedskrivning i 3 år	354,93 kr.
Subtotal	5.680,39 kr.
Fradrag	2.006,09 kr.
Begrundelse for fradrag	

## KOLONIHAVEFORBUNDET

Fradraget er beregnet ud fra de gamle vinduers restværdi efter nedskrivning ifølge Kolonihaveforbundets regler.

Kommentar

Total	3.674,30 kr.
-------	--------------

Referencepris 457.899,07 kr

Procent af referenceprisen 1,14 %

### Dokumenteret tillæg

Opført år 2021

Pris	1.635,31 kr.
------	--------------

2 % nedskrivning i 3 år	96,17 kr.
-------------------------	-----------

Subtotal	1.539,14 kr.
----------	--------------

Fradrag	0,00 kr.
---------	----------

Begrundelse for fradrag

Kommentar

Indbygningsovn inkl. montering

Total	1.539,14 kr.
-------	--------------

Referencepris 457.899,07 kr

Procent af referenceprisen 1,14 %

### Løsøre

Løsøre	4.600,00
--------	----------

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

## KOLONIHAVEFORBUNDET

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.

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.



## KOLONIHAVEFORBUNDET

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