

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 02/09/2024 Index: 152,7575 Godkendelsesdato: 09/09/2024 V.1 Vurdering afsluttet: Ja

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Sommerhusk. Afd. A
Haveloddens nr.:	158
Haveloddens adresse:	Solstien 17
Haveloddens ejer:	Troels Kjeldgaard Nielsen
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	32962

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	255.267,48 kr
Evt. tillæg:	0,000
Ubebygget værdi:	4.936,590
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	260.204,07 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	260.204,07 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:	260.204,07 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	3.200,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:	263.404,07 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 Solstien 17 have nr 158 som er et godt og pænt hus.</p> <p>Hovedhuset er opført 1986 og er sidst blevet vurderet 2015 hvor hovedhuset bestod af 35,1 m2 hvor der var tilbygget en lukket terrasse på 15,75 m2 og et skur på 7 m2 i ca 1988 i alt 57,85 m2.</p> <p>Der er i 2020 blevet nedrevet lukket terrasse og skur i alt 22,75 m2 og samme år opført nye tilbygninger med stadig det gamle hovedhus på 35,1 m2 Skur på 6,9 m2 værelse på 9,452 m2 lukket terrasse på 9,18 m2 i alt 60,732 m2 altså en overbebyggelse med 0,73 m2.</p> <p>Huset kan ikke sælges eller overdrages før det er lovliggjort i henhold til Rødovre kommunes deklaration og indsendte tegning til byggetilladelse.</p> <p>Der er lavet en træterrasse mod sydøst som ikke medregnes pga.manglende vedligehold.</p>
--------------	---

Fremmødte ved vurderingen:

Troels	

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	400,000 m2
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	79,650 m2
Heraf areal på blikskur, legehuse mv., som ikke vurderes:	0,000 m2
Havens areal uden bebyggelse:	320,350 m2
Havens anlæg - vurderet pris pr. m2:	15,410 kr./m2
Havens værdi uden bebyggelse	4.936,59 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Ne j	
m2 35,10 á kr. 4.017,00	140.996,70 kr.
2 % nedskrivning i 38 år	75.563,25 kr.
Subtotal	65.433,45 kr.
Fradrag	3.500,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Huset trænger generelt til færdiggørelse maling og vedligehold (stern og udhæng)	
Kommentar	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Huset er med eternit tag som er tæt men trænger til lidt vedligehold	
Total	61.933,45 kr.
Opført år 1986	

Hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 1986	
m ² 35,10 á kr. 1.340,19	47.040,53 kr.
2 % nedskrivning i 38 år	25.210,06 kr.
Subtotal	21.830,47 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	21.830,47 kr.

Køkken	
Opført år 1986	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 22.913,63 kr.
Pris	500,00 kr.
Pris i forhold til makspris	500,00 kr.
2 % nedskrivning i 38 år	267,96 kr.
Subtotal	232,04 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	232,04 kr.

Bad/toilet	
Opført år 2014	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 28.079,86 kr.
Pris	6.090,00 kr.
Pris i forhold til makspris	6.090,00 kr.



KOLONIHAVEFORBUNDET

2 % nedskrivning i 10 år	1.114,03 kr.
Subtotal	4.975,97 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Vila separelt muldtoilet. Der er lavet badeværelse med brus og håndvask som ikke må benyttes pga.manglende lovlig afløb og bliver derfor ikke medregnet i vurderingen.	
Total	4.975,97 kr.

Nagelfast tilbehør	
Opført år 2021	
Pris	3.350,00 kr.
2 % nedskrivning i 3 år	197,01 kr.
Subtotal	3.152,99 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Metro vandvarmer 30 l	
Total	3.152,99 kr.

Elinstallationer	
Opført år 1986	
m ² 35,10 á kr. 457,80	16.068,71 kr.
2 % nedskrivning i 38 år	8.611,58 kr.
Subtotal	7.457,13 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	7.457,13 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

Fundament	
Opført år 1986	
Pris	3.850,00 kr.
2 % nedskrivning i 38 år	2.063,30 kr.
Subtotal	1.786,70 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.786,70 kr.

Hovedhus - Udvidelse	
Opført år 2020 Bjælkehytte Nej	
m2 9,45 á kr. 4.017,00	37.968,68 kr.
2 % nedskrivning i 4 år	2.947,58 kr.
Subtotal	35.021,10 kr.
Fradrag	2.000,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Almen færdiggørelse og vedligehold plus tagpap ikke svejset ved kasse på tag	
Kommentar	
Tilbygning til hovedhus er på 25,53 m2 fordelt på udestue 9,18 m2 med termoplast tag et værelse på 9,452 m2 plus et skur på 6,9 m2. Det er blevet vurderet som lukket terrasse på 9,18 m2 / udvidelse af hovedhus 9,452 m2 og skur på 6,9 m2	
Total	33.013,69 kr.

Udvidelse af hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 2020	
m2 9,45 á kr. 1.340,19	12.667,44 kr.
2 % nedskrivning i 4 år	983,40 kr.
Subtotal	11.684,04 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Total	11.684,04 kr.

Udvidelse af hovedhus - Isolering	
Opført år 2020	
m ² 9,45 á kr. 100,81	952,86 kr.
2 % nedskrivning i 4 år	73,97 kr.
Subtotal	878,89 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	878,89 kr.

Elinstallationer	
Opført år 2020	
m ² 9,45 á kr. 457,80	4.327,11 kr.
2 % nedskrivning i 4 år	335,92 kr.
Subtotal	3.991,19 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	3.991,19 kr.

Fundament	
Opført år 2020	
Type sokkelsten el. lign.	
m ² 9,45 á kr. 118,60	1.120,78 kr.
2 % nedskrivning i 4 år	87,01 kr.
Subtotal	1.033,77 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Total	1.033,77 kr.

Udhus	
Opført år 2020 Bjælkehytte Nej	
m2 6,17 á kr. 2.678,00	16.523,26 kr.
2 % nedskrivning i 4 år	1.282,73 kr.
Subtotal	15.240,53 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Udhus i forbindelse med tilbygning men med egen indgang Udhusets m2 på 6,9 m2 men der medregnes kun 6,17 m2 på grund af overvebyggelse med 0,73 m2	
Total	15.240,53 kr.

Elinstallationer	
Opført år 2020	
m2 6,17 á kr. 457,80	2.824,63 kr.
2 % nedskrivning i 4 år	219,28 kr.
Subtotal	2.605,35 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.605,35 kr.

Fundament	
Opført år 2020	
Type sokkelsten el. lign.	
m2 6,17 á kr. 118,60	731,77 kr.
2 % nedskrivning i 4 år	56,81 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

Subtotal	674,96 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	674,96 kr.

Lukket terrasse	
Opført år 2020	
m2 9,18 á kr. 3.141,73	28.841,07 kr.
2 % nedskrivning i 4 år	2.238,99 kr.
Subtotal	26.602,08 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Lukket terrasse / udestue med termoplast tag	
Total	26.602,08 kr.

Indvendig beklædning - Lukket overdækket terrasse	
Opført år 2020	
m2 9,18 á kr. 1.340,19	12.302,91 kr.
2 % nedskrivning i 4 år	955,10 kr.
Subtotal	11.347,81 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	11.347,81 kr.

Isolering - Lukket overdækket terrasse	
Opført år 2020	
m2 9,18 á kr. 100,81	925,44 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

2 % nedskrivning i 4 år	71,84 kr.
Subtotal	853,60 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	853,60 kr.

Einstallationer	
Opført år 2020	
m ² 9,18 á kr. 457,80	4.202,59 kr.
2 % nedskrivning i 4 år	326,25 kr.
Subtotal	3.876,34 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	3.876,34 kr.

Fundament	
Opført år 2020	
Type sokkelsten el. lign.	
m ² 9,18 á kr. 118,60	1.088,75 kr.
2 % nedskrivning i 4 år	84,52 kr.
Subtotal	1.004,23 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.004,23 kr.

Åben terrasse	
Opført år 1986	

KOLONIHAVEFORBUNDET

m2 15,00	
Pris	900,00 kr.
2 % nedskrivning i 38 år	482,33 kr.
Subtotal	417,67 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Der er to terrasser en på 6 m2 og en på 9 m2 som mangler vedligehold	
Total	418,00 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	
Opført år 2018	
Pris	15.600,00 kr.
5 % nedskrivning i 6 år	4.680,00 kr.
Subtotal	10.920,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Mitsubishi LN25 hero varmpumpe	
Total	10.920,00 kr.

Drivhus	
Opført år 1986	
m2 4,75 á kr. 593,00	2.816,76 kr.
7 % nedskrivning i 10 år	1.972,00 kr.
Subtotal	844,76 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	844,76 kr.
Løsøre	
Løsøre	3.200,00

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 og/eller de tilgængelige godkendte tegninger. I de tilfælde, hvor vurderingen er baseret på ejers oplysninger, er ejer ansvarlig for rigtigheden af disse.

KOLONIHAVEFORBUNDET

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.