

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 31/03/2025 Index: 154, 9726 Godkendelsesdato: 05/04/2025 V.1 **Vurdering afsluttet: Ja**

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Sommerhuskolonien Afd. A
Haveloddens nr.:	209
Haveloddens adresse:	Nordstien 25
Haveloddens ejer:	Leif Preben Andersson
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	34811

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	204.185,88 kr
Evt. tillæg:	0,000
Ubebygget værdi:	0,000
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	204.185,88 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	204.185,88 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:	204.185,88 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	0,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:	204.185,88 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Poul Andersen	Peter Espersen
Torben Gundo Rasmussen	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Bemærkninge:	Vi har i dag vurderet Nordstien 25 til skifteretten og salg. Huset er pænt men trænger til vedligehold og færdiggørelse både ude og inde. Der står alt indbo i huset fra tidligere ejer som sælger selv sørger for at få fjernet inden salg. Der ligger en hel del ting / sager og affald i haven og bag huset som sælger også selv sørger for at få fjernet inden salg. Der står ligeledes et træhegn i skel mod bagbo (syd) som er ulovlig ifølge Rødovre Kommunes deklaration som sælger også selv sørger for at få fjernet inden salg. Hvis sælger ikke selv rydder hus og have og fjerner træhegn i skel mod bagbo vil der blive lavet et fradrag på kr 50.000,00 som bestyrelsen tilbageholder inden salg. Der foreligger billedokumentation på det beskevne Når alt er fjernet og lovliggjort underretter sælger bestyrelsen for godkendelse og videre forløb vedrørende salg. Der er skrevet en løsøreliste som ikke mere er relevant i det sælger selv tømmer hele huset inden salg Vurderingsudvalget værdisætter huse/bygninger på et visuelt syn af huset med oplysninger fra sælger samt oplysninger fra evt. tidligere vurderinger og der må således tages forbehold for skjulte fejl og mangler. Der er IKKE tale om en tilstandsrapport.
--------------	---

Fremmødte ved vurderingen:

ingen fremmødte	

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	400,000 m2
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	61,900 m2
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,000 m2
Havens areal uden bebyggelse:	338,100 m2
Havens anlæg - vurderet pris pr. m2:	0,000 kr./m2
Havens værdi uden bebyggelse	0,00 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Ne j	
m2 30,80 á kr. 4.075,25	125.517,70 kr.
2 % nedskrivning i 41 år	70.693,28 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

Subtotal	54.824,42 kr.
Bjælkehytte fradrag	0,00 kr.
Frdrag	4.500,00 kr.
Manglende færdiggørelse inde mellem bad/toilet og udhus/værksted. Facadebrædder er løse nogen steder, huset trænger til maling flere steder	
Total	50.324,42 kr.
Bjælke tykkelse	
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Opført år 1984 Bjælkehytte Nej	

Hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 1984	
m2 30,80 á kr. 1.359,62	41.876,29 kr.
2 % nedskrivning i 41 år	23.585,30 kr.
Subtotal	18.290,99 kr.
Frdrag	0,00 kr.
Total	18.290,99 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Køkken	
Opført år 2013	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 23.245,89 kr.
Pris	17.700,00 kr.
Pris i forhold til makspris	17.700,00 kr.
2 % nedskrivning i 12 år	3.810,51 kr.
Subtotal	13.889,49 kr.
Frdrag	0,00 kr.
inkl.køkkenelementer bordplade keramisk kogeplade vask og armatur Total ny renoveret med nye vægge og indretning,vand og afløb	
Total	13.889,49 kr.

Begrundelse for fradrag
Kommentar

Elinstallationer	
Opført år 1984	
m2 30,80 á kr. 464,44	14.304,64 kr.
2 % nedskrivning i 41 år	8.056,57 kr.
Subtotal	6.248,07 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	6.248,07 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Fundament	
Opført år 1984	
Type sokkelsten el. lign.	
Pris	3.694,00 kr.
m2 30,80 á kr. 120,32	3.705,87 kr.
2 % nedskrivning i 41 år	2.080,51 kr.
Subtotal	1.613,49 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	1.613,49 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Hovedhus - Udvidelse	
Opført år 2017 Bjælkehytte Nej	
m2 6,40 á kr. 4.075,25	26.081,60 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	3.892,34 kr.
Subtotal	22.189,26 kr.
Bjælkehytte fradrag	0,00 kr.

Fradrag	0,00 kr.
Bjælke tykkelse	
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	22.189,26 kr.

Udvidelse af hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 2017	
m2 6,40 á kr. 1.359,62	8.701,57 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	1.298,60 kr.
Subtotal	7.402,97 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	7.402,97 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Udvidelse af hovedhus - Isolering	
Opført år 2017	
m2 6,40 á kr. 102,27	654,54 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	97,68 kr.
Subtotal	556,86 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	556,86 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Elinstallationer	
Opført år 2017	
m2 6,40 á kr. 464,44	2.972,39 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	443,59 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

Subtotal	2.528,80 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	2.528,80 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Fundament	
Opført år 2017	
Type sokkelsten el. lign.	
Pris	0,00 kr.
m2 6,40 á kr. 120,32	770,05 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	114,92 kr.
Subtotal	655,13 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	655,13 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Nagelfast tilbehør	
Opført år 2017	
Pris	1.400,00 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	208,93 kr.
Subtotal	1.191,07 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Ventilator, håndklædetørrer samt elradiator i badeværelse	
Total	1.191,07 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Afløb

KOLONIHAVEFORBUNDET

Opført år 2017		
Pris	9.500,00 kr.	
Fradrag	0,00 kr.	
Der er nedgravet kloakrør fra bad/toilet/køkken til tømningstank på parkeringsplads som efter sigende skulle alt være tilsluttet dertil men der er ikke fremlagt nogen dokumentation hverken fra autoriseret kloakfirma eller godkendelse fra Rødovre Kommune. Ifølge kolonihaveforbundets vurderingsregler bliver der givet et skønnet beløb på nedgravning af kloakrør ca. 10 m. Tømningstanken medregnes ikke pga ingen ibrugtagningssattest fra Rødovre Kommune og nært forestående tilslutning til kloakering		
Begrundelse for fradrag		
Kommentar		
Total		9.500,00 kr.

Bad/toilet	
Opført år 2017	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 28.487,04 kr.
Pris	16.000,00 kr.
Pris i forhold til makspris	16.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	2.387,79 kr.
Subtotal	13.612,21 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Ingen fradrag. Bad/toilet med afløb men der foreligger ikke dokumentation fra autoriseret vvs firma eller anden dokumentation på udført arbejde	
Total	13.612,21 kr.
Begrundelse for fradrag	

Udhus	
Opført år 1984 Bjælkehytte Nej	
m2 9,10 á kr. 2.716,83	24.723,18 kr.
2 % nedskrivning i 41 år	13.924,43 kr.
Subtotal	10.798,75 kr.
Bjælkehytte fradrag	0,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Udhus/værksted	

Total	10.798,75 kr.
Bjælke tykkelse	
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Fundament	
Opført år 1984	
Type sokkelsten el. lign.	
Pris	1.092,00 kr.
m2 9,10 á kr. 120,32	1.094,92 kr.
2 % nedskrivning i 41 år	615,03 kr.
Subtotal	476,97 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	476,97 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Elinstallationer	
Opført år 1984	
m2 9,10 á kr. 464,44	4.226,40 kr.
2 % nedskrivning i 41 år	2.380,37 kr.
Subtotal	1.846,03 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	1.846,03 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Åben terrasse	
Opført år 2016	Tidligere end 01/01/2200 Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 3.500,00 kr.

m2 11,00	
Pris (beregnes med maks pr. 500m2 ved opført år >= 2025)	3.500,00 kr.
Pris i forhold til byggeår	3.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 9 år	581,88 kr.
Subtotal	2.918,12 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	2.918,00 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

Alternative energianlæg	
Opført år 2021	
Pris	13.000,00 kr.
5 % nedskrivning i 4 år	2.600,00 kr.
Subtotal	10.400,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Panasonic varmepumpe med wifi	
Total	10.400,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Drivhus	
Opført år 2011	
m2 4,60 á kr. 601,60	2.767,37 kr.
7 % nedskrivning i 10 år	1.937,00 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

Subtotal	830,37 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	830,37 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

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.

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

KOLONIHAVEFORBUNDET

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.