

# KOLONIHAVEFORBUNDET

## Vurdering af havelod

Dato: 26/05/2025 Index: 154,9726 Godkendelsesdato: **Vurdering afsluttet: Nej**

### Stamoplysninger

Foreningens navn:	Sommerhuskolonien Afd. A
Haveloddens nr.:	142
Haveloddens adresse:	Solstien 49
Haveloddens ejer:	
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	37734

### Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	194.055,77 kr
Evt. tillæg:	0,000
Ubebygget værdi:	7.422,510
<b>Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):</b>	201.478,28 kr

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

Samlet vurdering:	201.478,28 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:</b>	201.478,28 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	0,00 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:</b>	201.478,28 kr

\*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

### Vurderingsfolk:

Poul Andersen	Peter Espersen
Torben Gundo Rasmussen	



# KOLONIHAVEFORBUNDET

Bemærkning:	<p>Vi har i dag vurderet Solstien 49, som er et pænt ældre hus i god stand, som efter forrige vurderingsrapporter er opført i 1965, men i de 3 seneste vurderingen i er der givet i årstal ukendt kr.23.000,00 i 1993 kr.30.000,00 og i 1995 kr.54.478,00 i tillæg på i alt sammenlagt 107.478,00 over en årrække pga omfattende tilbygning/forbedringer og renovering både ud og inde, så ud fra det og husets stand og udseende har vi vurderet husets værdisættelse til at være fra 1983.</p> <p>Bebyggelsen er overbebygget med 23,6 m2 som skal lovliggøres inden salg eller overdragelse.</p> <p>Der er installeret en brusekabine som ikke må benyttes da der ikke er nogen lovlig afløb.</p> <p>Der er bygget en overdækket terrasse på 23,6 m2 som ikke er medregnet i vurderingen pga. overbebyggelse og skal derfor fjernes eller lovliggøres.</p> <p>Terrassen er nu lovliggjort og vil blive vurderet som en åben træterrasse.</p> <p>Der er opsat en varmepumpe som efter vores bedømmelse er en meget gammel model der er taget billeder af udedelen men hvis sælger har dokumentation på at den er nyere bliver den selvfølgelig medregnet</p> <p>Der er ikke vedlagt ejererklæring eller løsøreliste</p>
-------------	---

## Fremmødte ved vurderingen:

Marianne	

## Specifikation af vurderingen

<b>Ubebygget værdi</b>	
Grundens størrelse:	400,000 m2
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	83,610 m2
Heraf areal på blikskur, legehuse mv., som ikke vurderes:	0,000 m2
Havens areal uden bebyggelse:	316,390 m2
Havens anlæg - vurderet pris pr. m2:	23,460 kr./m2
Havens værdi uden bebyggelse	7.422,51 kr

<b>Hovedhus</b>	
Daghavehuse i Københavns Kommune Ne j	
m2 56,60 á kr. 4.075,25	230.659,15 kr.
2 % nedskrivning i 42 år	131.925,35 kr.
Subtotal	98.733,80 kr.
Bjælkehytte fradrag	0,00 kr.



# KOLONIHAVEFORBUNDET

Fradrag	0,00 kr.
Bebyggelsen er overbebygget med 23,6 m <sup>2</sup> Huset trænger til div vedligeholdelse Maling på facade / vinduer og defekt vindskede	
Total	98.733,80 kr.
Bjælke tykkelse	
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Opført år 1983 Bjælkehytte Ne j	

<b>Hovedhus - Indvendig beklædning</b>	
Opført år 1983	
m <sup>2</sup> 56,60 á kr. 1.359,62	76.954,49 kr.
2 % nedskrivning i 42 år	44.014,07 kr.
Subtotal	32.940,42 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	32.940,42 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

<b>Hovedhus - Isolering</b>	
Opført år 1983	
m <sup>2</sup> 56,60 á kr. 102,27	5.788,61 kr.
2 % nedskrivning i 42 år	3.310,79 kr.
Subtotal	2.477,82 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	2.477,82 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

<b>Køkken</b>
---------------

## KOLONIHAVEFORBUNDET

Opført år 1983	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 23.245,89 kr.
Pris	5.500,00 kr.
Pris i forhold til makspris	5.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 42 år	3.145,72 kr.
Subtotal	2.354,28 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	2.354,28 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

<b>Einstallationer</b>	
Opført år 1983	
m2 56,60 á kr. 464,44	26.287,11 kr.
2 % nedskrivning i 42 år	15.034,90 kr.
Subtotal	11.252,21 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	11.252,21 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

<b>Fundament</b>	
Opført år 1983	
Type sokkelsten el. lign.	
Pris	6.226,00 kr.
m2 56,60 á kr. 120,32	6.810,13 kr.
2 % nedskrivning i 42 år	3.560,96 kr.
Subtotal	2.665,04 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	2.665,04 kr.
Begrundelse for fradrag	

# KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar

<b>Nagelfast tilbehør</b>	
Opført år 2019	
Pris	980,00 kr.
2 % nedskrivning i 6 år	111,87 kr.
Subtotal	868,13 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Vandvarmer	
Total	868,13 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

<b>Udhus</b>	
Opført år 1983 Bjælkehytte Nej	
m <sup>2</sup> 3,41 á kr. 2.716,83	9.264,40 kr.
2 % nedskrivning i 42 år	5.298,77 kr.
Subtotal	3.965,63 kr.
Bjælkehytte fradrag	0,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	3.965,63 kr.
Bjælke tykkelse	
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

<b>Elinstallationer</b>	
Opført år 1983	
m <sup>2</sup> 3,41 á kr. 464,44	1.583,74 kr.
2 % nedskrivning i 42 år	905,82 kr.
Subtotal	677,92 kr.



# KOLONIHAVEFORBUNDET

Fradrag	0,00 kr.
Total	677,92 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

<b>Fundament</b>	
Opført år 1983	
Type sokkelsten el. lign.	
Pris	375,00 kr.
m <sup>2</sup> 3,41 á kr. 120,32	410,29 kr.
2 % nedskrivning i 42 år	214,48 kr.
Subtotal	160,52 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	160,52 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

<b>Åben terrasse</b>	
Opført år 2009	
m <sup>2</sup> 23,60	
Pris (beregnes med maks pr. 500m <sup>2</sup> ved opført år >= 2025)	12.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 16 år	3.452,53 kr.
Subtotal	9.047,47 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Træterrasse der mangler lidt færdiggørelse efter lovliggørelse	
Total	9.047,00 kr.



# KOLONIHAVEFORBUNDET

Tilslutninger	
El (aktuel udgift)	17.375,00 kr
Vand (aktuel udgift)	0,00 kr
Stikledning (dokumenteret dagspris)	11.538,00 kr
<b>Total</b>	<b>28.913,00 kr</b>

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 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.

## KOLONIHAVEFORBUNDET

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.