

# KOLONIHAVEFORBUNDET

## Vurdering af havelod

Dato: 07-10-2023 Index: 142,4407 Godkendelsesdato: 14-10-2023 V.1 Vurdering afsluttet: Ja

### Stamoplysninger

Foreningens navn:	Grundet H/f
Haveloddens nr.:	2
Haveloddens adresse:	
Haveloddens ejer:	Poul Hansen
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	28820

### Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	193.580,45 kr
Evt. tillæg:	0,00
Ubebygget værdi:	12.507,12
<b>Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):</b>	<b>206.087,57 kr</b>

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

Samlet vurdering:	206.087,57 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:</b>	<b>206.087,57 kr</b>
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	0,00 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:</b>	<b>206.087,57 kr</b>

\*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

### Vurderingsfolk:

Jan Berg	Allan Dyrgaard
Bemærkning:	

### Fremmødte ved vurderingen:

Ejer	Formand Karin
Næstformand Lene	

# KOLONIHAVEFORBUNDET

## Specifikation af vurderingen

<b>Ubebygget værdi</b>	
Grundens størrelse:	400,00 m <sup>2</sup>
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	52,00 m <sup>2</sup>
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,00 m <sup>2</sup>
Havens areal uden bebyggelse:	348,00 m <sup>2</sup>
Havens anlæg - vurderet pris pr. m <sup>2</sup> :	35,94 kr./m <sup>2</sup>
Havens værdi uden bebyggelse	12.507,12 kr

<b>Hovedhus</b>	
Daghavehuse i Københavns Kommune Ne j	
m <sup>2</sup> 22,50 á kr. 3.745,70	84.278,25 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	52.960,31 kr.
Subtotal	31.317,94 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	31.317,94 kr.
Opført år 1974	

<b>Hovedhus - Indvendig beklædning</b>	
Opført år 2022	
m <sup>2</sup> 22,40 á kr. 1.249,67	27.992,70 kr.
2 % nedskrivning i 1 år	559,85 kr.
Subtotal	27.432,85 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Ny indvendig beklædning opsat i 2022 Dette er oplyst af ejer	
Total	27.432,85 kr.



# KOLONIHAVEFORBUNDET

<b>Hovedhus - Isolering</b>	
Opført år 2022	
m <sup>2</sup> 22,40 á kr. 94,00	2.105,64 kr.
2 % nedskrivning i 1 år	42,11 kr.
<b>Subtotal</b>	<b>2.063,53 kr.</b>
<b>Fradrag</b>	<b>0,00 kr.</b>
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
<b>Total</b>	<b>2.063,53 kr.</b>

<b>Køkken</b>	
Opført år 2023	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 21.366,11 kr.
Pris	500,00 kr.
Pris i forhold til makspris	500,00 kr.
2 % nedskrivning i 0 år	0,00 kr.
<b>Subtotal</b>	<b>500,00 kr.</b>
<b>Fradrag</b>	<b>0,00 kr.</b>
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Køkkenet er vurderet på vurderingsdagen d.7/10-2023	
<b>Total</b>	<b>500,00 kr.</b>

<b>Bad/toilet</b>	
Opført år 2023	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 26.183,44 kr.
Pris	3.500,00 kr.
Pris i forhold til makspris	3.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 0 år	0,00 kr.
<b>Subtotal</b>	<b>3.500,00 kr.</b>
<b>Fradrag</b>	<b>0,00 kr.</b>
Begrundelse for fradrag	

# KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Toilettet er vurderet påvurderet på vurderingsdagen d.7/10-2023 . Prisen er inklusiv varmvandsbeholder.	
Total	3.500,00 kr.

<b>Elinstallationer</b>	
Opført år 2023	
m2 22,40 á kr. 426,88	9.562,11 kr.
2 % nedskrivning i 0 år	0,00 kr.
Subtotal	9.562,11 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	
	9.562,11 kr.

<b>Fundament</b>	
Opført år 1974	
Pris	1.232,00 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	774,19 kr.
Subtotal	457,81 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	
	457,81 kr.

<b>Afløb</b>	
Opført år 2023	
Pris	25.000,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

# KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar		
Total		25.000,00 kr.

<b>Hovedhus - Udvidelse</b>		
Opført år 2023 Bjælkehytte Nej		
m2 9,50 á kr. 3.745,70		35.584,15 kr.
2 % nedskrivning i 0 år		0,00 kr.
Subtotal		35.584,15 kr.
Fradrag		0,00 kr.
Begrundelse for fradrag		
Kommentar		
Total		35.584,15 kr.

<b>Udvidelse af hovedhus - Indvendig beklædning</b>		
Opført år 2023		
m2 9,50 á kr. 1.249,67		11.871,90 kr.
2 % nedskrivning i 0 år		0,00 kr.
Subtotal		11.871,90 kr.
Fradrag		0,00 kr.
Begrundelse for fradrag		
Kommentar		
Total		11.871,90 kr.

<b>Udvidelse af hovedhus - Isolering</b>		
Opført år 2023		
m2 9,50 á kr. 94,00		893,02 kr.
2 % nedskrivning i 0 år		0,00 kr.
Subtotal		893,02 kr.
Fradrag		0,00 kr.
Begrundelse for fradrag		

# KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Total	893,02 kr.

<b>Elinstallationer</b>	
Opført år 2023	
m <sup>2</sup> 9,50 á kr. 426,88	4.055,36 kr.
2 % nedskrivning i 0 år	0,00 kr.
Subtotal	4.055,36 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	4.055,36 kr.

<b>Fundament</b>	
Opført år 2023	
Type sokkelsten el. lign.	
m <sup>2</sup> 9,50 á kr. 110,59	1.050,61 kr.
2 % nedskrivning i 0 år	0,00 kr.
Subtotal	1.050,61 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.050,61 kr.

<b>Udhus</b>	
Opført år 2020 Bjælkehytte Nej	
m <sup>2</sup> 2,00 á kr. 2.497,14	4.994,27 kr.
2 % nedskrivning i 3 år	293,70 kr.
Subtotal	4.700,57 kr.
Fradrag	0,00 kr.



# KOLONIHAVEFORBUNDET

Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	4.700,57 kr.

<b>Åben overdækket terrasse</b>	
Opført år 2023	
m2 12,00 á kr. 1.299,30	15.591,60 kr.
2 % nedskrivning i 0 år	0,00 kr.
Subtotal	15.591,60 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	15.591,60 kr.

<b>Åben terrasse</b>	
Opført år 2021	
m2 6,00	
Pris	1.080,00 kr.
2 % nedskrivning i 2 år	42,77 kr.
Subtotal	1.037,23 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.037,00 kr.

<b>Tilslutninger</b>	
El (aktuel udgift)	12.137,00 kr
Vand (aktuel udgift)	0,00 kr
Stikledning (dokumenteret dagspris)	6.825,00 kr
Total	18.962,00 kr

## KOLONIHAVEFORBUNDET

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. 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,



## KOLONIHAVEFORBUNDET

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.