

# KOLONIHAVEFORBUNDET

## Vurdering af havelod

Dato: 16/03/2024 Index: 152,7575 Godkendelsesdato: 16/03/2024 V.1 Vurdering afsluttet: Ja

### Stamoplysninger

Foreningens navn:	Grundet H/f
Haveloddens nr.:	68
Haveloddens adresse:	Hf Grundet 68
Haveloddens ejer:	Grete Frederiksen
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	29798

### Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	262.517,96 kr
Evt. tillæg:	0,000
Ubebygget værdi:	8.902,160
<b>Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):</b>	271.420,12 kr

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

Samlet vurdering:	271.420,12 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:</b>	271.420,12 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	0,00 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:</b>	271.420,12 kr

\*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

### Vurderingsfolk:

Allan Dyrgaard	Jan Berg
Bemærkning:	

### Fremmødte ved vurderingen:

Have-Ejer	HF Formand Karin
Bestyrelsesmedlem Lene	



# KOLONIHAVEFORBUNDET

## Specifikation af vurderingen

<b>Ubebygget værdi</b>	
Grundens størrelse:	400,000 m <sup>2</sup>
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	111,250 m <sup>2</sup>
Heraf areal på blikstur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,000 m <sup>2</sup>
Havens areal uden bebyggelse:	288,750 m <sup>2</sup>
Havens anlæg - vurderet pris pr. m <sup>2</sup> :	30,830 kr./m <sup>2</sup>
Havens værdi uden bebyggelse	8.902,16 kr

<b>Hovedhus</b>	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nejl	
m <sup>2</sup> 28,20 á kr. 4.017,00	113.279,40 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	71.184,58 kr.
<b>Subtotal</b>	<b>42.094,82 kr.</b>
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
<b>Total</b>	<b>42.094,82 kr.</b>
Opført år 1975	

<b>Hovedhus - Indvendig beklædning</b>	
Opført år 1975	
m <sup>2</sup> 28,20 á kr. 1.340,19	37.793,25 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	23.749,21 kr.
<b>Subtotal</b>	<b>14.044,04 kr.</b>
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
<b>Total</b>	<b>14.044,04 kr.</b>

<b>Hovedhus - Isolering</b>	



# KOLONIHAVEFORBUNDET

Opført år 1975	
m <sup>2</sup> 28,20 á kr. 100,81	2.842,86 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	1.786,45 kr.
Subtotal	1.056,41 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.056,41 kr.

<b>Køkken</b>	
Opført år 2018	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 22.913,63 kr.
Pris	19.000,00 kr.
Pris i forhold til makspris	19.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 6 år	2.168,99 kr.
Subtotal	16.831,01 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Som dokumentation for prisen på køkken er brugt tidligere vurderingsrapport.	
Total	16.831,01 kr.

<b>Bad/toilet</b>	
Opført år 2022	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 28.079,86 kr.
Pris	19.500,00 kr.
Pris i forhold til makspris	19.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 2 år	772,20 kr.
Subtotal	18.727,80 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	



# KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Dokumenterede udgifter 16/3-2024	
Total	18.727,80 kr.

<b>Einstallationer</b>	
Opført år 2013	
m2 28,20 á kr. 457,80	12.909,91 kr.
2 % nedskrivning i 11 år	2.572,54 kr.
Subtotal	10.337,37 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	10.337,37 kr.

<b>Fundament</b>	
Opført år 1975	
Pris	6.238,00 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	3.919,95 kr.
Subtotal	2.318,05 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.318,05 kr.

<b>Afløb</b>	
Opført år 2013	
Pris	25.000,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	



# KOLONIHAVEFORBUNDET

Total		25.000,00 kr.

<b>Hovedhus - Udvidelse</b>		
Opført år 2009		
m2 18,40 á kr. 4.017,00		73.912,80 kr.
2 % nedskrivning i 15 år		19.323,09 kr.
Subtotal		54.589,71 kr.
Fradrag		0,00 kr.
Begrundelse for fradrag		
Kommentar		
Total		54.589,71 kr.

<b>Udvidelse af hovedhus - Indvendig beklædning</b>		
Opført år 2009		
m2 18,40 á kr. 1.340,19		24.659,42 kr.
2 % nedskrivning i 15 år		6.446,73 kr.
Subtotal		18.212,69 kr.
Fradrag		0,00 kr.
Begrundelse for fradrag		
Kommentar		
Total		18.212,69 kr.

<b>Udvidelse af hovedhus - Isolering</b>		
Opført år 2009		
m2 18,40 á kr. 100,81		1.854,91 kr.
2 % nedskrivning i 15 år		484,93 kr.
Subtotal		1.369,98 kr.
Fradrag		0,00 kr.
Begrundelse for fradrag		
Kommentar		



# KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	1.369,98 kr.

<b>Elinstallationer</b>	
Opført år 2013	
m <sup>2</sup> 18,40 á kr. 457,80	8.423,49 kr.
2 % nedskrivning i 11 år	1.678,54 kr.
Subtotal	6.744,95 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	6.744,95 kr.

<b>Fundament</b>	
Opført år 2009	
Pris	4.070,00 kr.
2 % nedskrivning i 15 år	1.064,02 kr.
Subtotal	3.005,98 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	3.005,98 kr.

<b>Udhus</b>	
Opført år 1985	
m <sup>2</sup> 6,90 á kr. 2.678,00	18.478,20 kr.
2 % nedskrivning i 39 år	10.074,38 kr.
Subtotal	8.403,82 kr.
Fradrag	6.100,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

Udhuset er et stålskur	
Kommentar	
Total	2.303,82 kr.

<b>Fundament</b>	
Opført år 1985	
Pris	1.525,00 kr.
2 % nedskrivning i 39 år	831,44 kr.
Subtotal	693,56 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	693,56 kr.

<b>Åben terrasse</b>	
Opført år 2009	
m2 50,00	
Pris	11.250,00 kr.
2 % nedskrivning i 15 år	2.941,10 kr.
Subtotal	8.308,90 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	8.309,00 kr.

<b>Tilslutninger</b>	
El (aktuel udgift)	18.125,00 kr
Vand (aktuel udgift)	0,00 kr
Stikledning (dokumenteret dagspris)	11.375,00 kr

Total	29.500,00 kr
-------	--------------

<b>Alternative energianlæg</b>	
Opført år 2013	
Pris	14.000,00 kr.
5 % nedskrivning i 11 år	7.700,00 kr.
Subtotal	6.300,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	6.300,00 kr.

<b>Drivhus</b>	
Opført år 2009	
m <sup>2</sup> 7,75 á kr. 593,00	4.595,77 kr.
7 % nedskrivning i 10 år	3.217,00 kr.
Subtotal	1.378,77 kr.
Fradrag	300,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Mangler 3 glas	
Kommentar	
Total	1.078,77 kr.

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



## KOLONIHAVEFORBUNDET

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,

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

## KOLONIHAVEFORBUNDET

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.