

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 15-04-2023 Index: 142, 4407 Godkendelsesdato: **Vurdering afsluttet: Nej**

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Grundet H/f
Haveloddens nr.:	70
Haveloddens adresse:	
Haveloddens ejer:	Jørn Hansen
Haveloddens medejer:	Kirsten Hansen
Vurderingsnummer:	25658

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	175.623,66 kr
Evt. tillæg:	42.383,04
Ubebygget værdi:	9.875,62
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	227.882,32 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	227.882,32 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:	227.882,32 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	0,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:	227.882,32 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Jan Berg	Allan Dyrgaard
Bemærkning:	

Fremmødte ved vurderingen:

Ejer	Formand Karin
Bestyrelses medlem----Lene	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	400,00 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	56,50 m ²
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,00 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	343,50 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	28,75 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	9.875,62 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Ne j	
m ² 30,00 á kr. 3.745,70	112.371,00 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	37.351,22 kr.
Subtotal	75.019,78 kr.
Fradrag	3.500,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Manglende---sten og udhæng. 3500 kr.	
Kommentar	
Total	71.519,78 kr.
Opført år 2003	

Hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 2003	
m ² 30,00 á kr. 1.249,67	37.490,23 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	12.461,45 kr.
Subtotal	25.028,78 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	25.028,78 kr.



KOLONIHAVEFORBUNDET

Hovedhus - Isolering	
Opført år 2003	
m2 30,00 á kr. 94,00	2.820,06 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	937,37 kr.
Subtotal	1.882,69 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.882,69 kr.

Elinstallationer	
Opført år 2015	
m2 30,00 á kr. 426,88	12.806,39 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	1.911,19 kr.
Subtotal	10.895,20 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	10.895,20 kr.

Fundament	
Opført år 2003	
Pris	6.400,00 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	2.127,31 kr.
Subtotal	4.272,69 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	4.272,69 kr.



KOLONIHAVEFORBUNDET

Udhus	
Opført år 2003	
m2 2,60 á kr. 2.497,14	6.492,55 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	2.158,07 kr.
Subtotal	4.334,48 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	4.334,48 kr.

Udhus – indvendigbeklædning	
Opført år 2003	
m2 2,60 á kr. 1.249,67	3.249,14 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	1.079,99 kr.
Subtotal	2.169,15 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.169,15 kr.

Udhus - Isolering	
Opført år 2003	
m2 2,60 á kr. 94,00	244,41 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	81,24 kr.
Subtotal	163,17 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Værksted/udhus er indbygget i huset.	
Total	163,17 kr.

Fundament	
Opført år 2003	
Pris	559,00 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	185,81 kr.
Subtotal	373,19 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	373,19 kr.

Udhus	
Opført år 2003	
m2 5,60 á kr. 2.497,14	13.983,96 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	4.648,16 kr.
Subtotal	9.335,80 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	9.335,80 kr.

Fundament	
Opført år 2003	
Pris	599,00 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	199,10 kr.
Subtotal	399,90 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	399,90 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

Åben overdækket terrasse	
Opført år 2015	
m2 10,70 á kr. 2.185,27	23.382,39 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	3.489,52 kr.
Subtotal	19.892,87 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	19.892,87 kr.

Udvidelse - Åben overdækket terrasse	
Opført år 2003	
m2 1,60 á kr. 2.185,27	3.496,43 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	1.162,19 kr.
Subtotal	2.334,24 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Overdækning ved hoveddør.	
Total	2.334,24 kr.

Tilslutninger	
El (aktuel udgift)	12.137,00 kr
Vand (aktuel udgift)	0,00 kr
Stikledning (dokumenteret dagspris)	9.425,00 kr
Total	21.562,00 kr

Drivhus	
Opført år 2015	
m2 6,00 á kr. 552,95	3.317,72 kr.
7 % nedskrivning i 8 år	1.858,00 kr.

Subtotal	1.459,72 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.459,72 kr.

Dokumenteret tillæg	
Opført år 2020	
Pris	44.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 3 år	2.616,96 kr.
Subtotal	41.883,04 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Faktura beløbet 44500 kr.indeholder: Samletank. Toilet. Køkken.	
Total	41.883,04 kr.
Referencepris 248.774,28 kr	
Procent af referenceprisen 16,84 %	

Tillæg (Udokumenteret)	
Udokumenteret	500,00 kr
Varmepanel--vurderet på vurderingsdagen D.15-04-2023. Begrundelse	
Bebyggelsens aktuelle værdi	175.623,66 kr
Procent af bebyggelsens aktuelle værdi	0,28 %
Referencepris	248.774,28 kr

Andre bemærkninger

KOLONIHAVEFORBUNDET

Det samlede areal af den overdækkede del af grunden er 52 m² det tillade areal i Vejle er 50 m² og der er dermed 2 m² for meget på grunden, de 2 m² er ikke medtaget i vurderingen.

Andre bemærkninger

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

KOLONIHAVEFORBUNDET

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.