

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 16/03/2024 Index: 152,7575 Godkendelsesdato: 23/03/2024 V.1 Vurdering afsluttet: Ja

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Grundet H/f
Haveloddens nr.:	156
Haveloddens adresse:	
Haveloddens ejer:	Anja Jørgensen
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	29852

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	169.017,61 kr
Evt. tillæg:	0,000
Ubebygget værdi:	7.421,520
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	176.439,13 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	176.439,13 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:	176.439,13 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	0,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:	176.439,13 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Jan Berg	Allan Dyrgaard
Bemærkning:	

Fremmødte ved vurderingen:

Ejer	Formand Karin



KOLONIHAVEFORBUNDET

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	400,000 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	79,000 m ²
Heraf areal på blikstur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,000 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	321,000 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	23,120 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	7.421,52 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Ne j	
m ² 31,00 á kr. 4.017,00	124.527,00 kr.
2 % nedskrivning i 50 år	79.178,04 kr.
Subtotal	45.348,96 kr.
Fradrag	850,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Manglende indvendig færdiggørelse.	
Kommentar	
Total	44.498,96 kr.
Opført år 1974	

Hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 1974	
m ² 31,00 á kr. 1.340,19	41.545,77 kr.
2 % nedskrivning i 50 år	26.416,06 kr.
Subtotal	15.129,71 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	15.129,71 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

Hovedhus - Isolering	
Opført år 1974	
m2 31,00 á kr. 100,81	3.125,13 kr.
2 % nedskrivning i 50 år	1.987,05 kr.
Subtotal	1.138,08 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.138,08 kr.

Køkken	
Opført år 2024	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 22.913,63 kr.
Pris	2.900,00 kr.
Pris i forhold til makspris	2.900,00 kr.
2 % nedskrivning i 0 år	0,00 kr.
Subtotal	2.900,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Køkkenet er vurderet som beset på vurderingsdagen d. 16/3-2024.	
Total	2.900,00 kr.

Elinstallationer	
Opført år 2012	
m2 31,00 á kr. 457,80	14.191,74 kr.
2 % nedskrivning i 12 år	3.055,24 kr.
Subtotal	11.136,50 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	11.136,50 kr.
-------	---------------

Fundament	
Opført år 1974	
Pris	5.580,00 kr.
2 % nedskrivning i 50 år	3.547,93 kr.
Subtotal	2.032,07 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.032,07 kr.

Hovedhus - Udvidelse	
Opført år 1980	
m ² 15,00 á kr. 4.017,00	60.255,00 kr.
2 % nedskrivning i 44 år	35.484,18 kr.
Subtotal	24.770,82 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	24.770,82 kr.

Udvidelse af hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 1980	
m ² 15,00 á kr. 1.340,19	20.102,79 kr.
2 % nedskrivning i 44 år	11.838,54 kr.
Subtotal	8.264,25 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	8.264,25 kr.

Udvidelse af hovedhus - Isolering	
Opført år 1980	
m ² 15,00 á kr. 100,81	1.512,16 kr.
2 % nedskrivning i 44 år	890,51 kr.
Subtotal	621,65 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	621,65 kr.

Fundament	
Opført år 1980	
Pris	2.700,00 kr.
2 % nedskrivning i 44 år	1.590,03 kr.
Subtotal	1.109,97 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.109,97 kr.

Udhus	
Opført år 1980	
m ² 4,00 á kr. 2.678,00	10.712,00 kr.
2 % nedskrivning i 44 år	6.308,30 kr.
Subtotal	4.403,70 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	4.403,70 kr.

Fundament	
Opført år 1980	
Pris	720,00 kr.
2 % nedskrivning i 44 år	424,01 kr.
Subtotal	295,99 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	295,99 kr.

Åben overdækket terrasse	
Opført år 2018	
m ² 11,00 á kr. 2.343,55	25.779,05 kr.
2 % nedskrivning i 6 år	2.942,87 kr.
Subtotal	22.836,18 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	22.836,18 kr.

Udvidelse - Åben overdækket terrasse	
Opført år 1980	
m ² 4,00 á kr. 2.343,55	9.374,20 kr.
2 % nedskrivning i 44 år	5.520,47 kr.
Subtotal	3.853,73 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Det overdækkede halvtag, bag huset, er beregnet som overdækket taresse.

Total	3.853,73 kr.
-------	--------------

Åben terrasse

Opført år 1980

m² 14,00

Pris	1.980,00 kr.
------	--------------

2 % nedskrivning i 44 år	1.166,02 kr.
--------------------------	--------------

Subtotal	813,98 kr.
----------	------------

Fradrag	0,00 kr.
---------	----------

Begrundelse for fradrag

Kommentar

Total	814,00 kr.
-------	------------

Tilslutninger

El (aktuel udgift)	12.137,00 kr
--------------------	--------------

Vand (aktuel udgift)	0,00 kr
----------------------	---------

Stikledning (dokumenteret dagspris)	5.850,00 kr
-------------------------------------	-------------

Total	17.987,00 kr
-------	--------------

Alternative energianlæg

Opført år 2021

Pris	8.500,00 kr.
------	--------------

5 % nedskrivning i 3 år	1.275,00 kr.
-------------------------	--------------

Subtotal	7.225,00 kr.
----------	--------------

Fradrag	0,00 kr.
---------	----------

Begrundelse for fradrag

Kommentar

Total	7.225,00 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,

5. Vurderingsrapporten er foretaget af lægfolk efter Kolonihaveforbundets retningslinjer. Vurderingsrapporten er

KOLONIHAVEFORBUNDET

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.