

# KOLONIHAVEFORBUNDET

## Vurdering af havelod

Dato: 21-09-2021 Index: 135,0957

### Stamoplysninger

Foreningens navn:	Sommerhusk. Afd. A
Haveloddens nr.:	61
Haveloddens adresse:	Bakkestien 14
Haveloddens ejer:	Bjørn Wensien
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	19233

### Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	381.910,13 kr
Evt. tillæg:	0,00
Ubebygget værdi:	13.909,40
<b>Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):</b>	<b>395.819,53 kr</b>

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

Samlet vurdering:	395.819,53 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:</b>	<b>395.819,53 kr</b>
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	2.500,00 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:</b>	<b>398.319,53 kr</b>

\*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

### Vurderingsfolk:

Poul Andersen	Frank Nikolajsen
Torben Gundo Rasmussen	



# KOLONIHAVEFORBUNDET

<p>Bemærkning:</p>	<p>Vi har i dag vurderet Bakkestien 14 have 61 og bliver præsenteret for et godt og velbygget hus der er bygget over et par år men først blevet godkendt i 2021.</p> <p>Haven trænger i høj grad til en kærlig hånd</p> <p>Der er i huset lavet et bad/toilet rum som er forberedt til kommende kloakering eller samletank (se vedlagt kloaktegning) men som ikke må benyttes før det er tilsluttet tank eller kloak.</p> <p>Der forefindes ikke en faktura på udført kloak arbejde og godkendelse fra autoriseret kloakfirma.</p> <p>Der er anlagt en træterrasse på 48 m<sup>2</sup> som er målt på stedet til 45 cm over terræn mod syd.(Se tegning)</p> <p>Terrasser der er anlagt efter 1/1-2013 indgår i havens samlede vurdering.</p> <p>Vurderingsudvalget værdisætter huse/bygninger på et visuelt syn af huset og med oplysninger fra sælger og evt.tidligere vurderinger og der må således tages forbehold for skjulte fejl og mangler. Der er IKKE tale om en tilstandsrapport</p> <p>Foreningsmæssig værdi figurerer ikke i vurderingen den medtages ved overdragelse fra foreningens side</p>
--------------------	---

## Fremmødte ved vurderingen:

Repræsentant for Bjørn Wensien (Peter)	

Vurdering afsluttet: Ja

## Specifikation af vurderingen

<b>Ubebygget værdi</b>	
Grundens størrelse:	400,00 m <sup>2</sup>
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	60,00 m <sup>2</sup>
Heraf areal på blikskur, legehuse mv., som ikke vurderes:	0,00 m <sup>2</sup>
Havens areal uden bebyggelse:	340,00 m <sup>2</sup>
Havens anlæg - vurderet pris pr. m <sup>2</sup> :	40,91 kr./m <sup>2</sup>
Havens værdi uden bebyggelse	13.909,40 kr

<b>Hovedhus</b>	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nej	
m <sup>2</sup> 60,00 á kr. 3.552,56	213.153,60 kr.
2 % nedskrivning i 0 år	0,00 kr.
<b>Subtotal</b>	<b>213.153,60 kr.</b>
<b>Fradrag</b>	<b>0,00 kr.</b>

# KOLONIHAVEFORBUNDET

Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Sælger oplyser at huset er blevet bygget over et par år og er blevet endelig godkendt i 2021	
Total	213.153,60 kr.
Opført år 2021 Bjælkehytte Nej	

<b>Hovedhus - Indvendig beklædning</b>	
Opført år 2021	
m <sup>2</sup> 60,00 á kr. 1.185,23	71.114,05 kr.
2 % nedskrivning i 0 år	0,00 kr.
Subtotal	71.114,05 kr.
Frdrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	71.114,05 kr.

<b>Hovedhus - Isolering</b>	
Opført år 2021	
m <sup>2</sup> 60,00 á kr. 89,15	5.349,29 kr.
2 % nedskrivning i 0 år	0,00 kr.
Subtotal	5.349,29 kr.
Frdrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	5.349,29 kr.

<b>Køkken</b>	
Opført år 2021	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 20.264,36 kr.
Pris	10.000,00 kr.



## KOLONIHAVEFORBUNDET

Pris i forhold til makspris	10.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 0 år	0,00 kr.
Subtotal	10.000,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
<p>Sælgers repræsentant oplyser at køkkenelementer kogepl + ovn er fra 2018          Pris 10.000,00 inkl bordplade vask og armatur.          Afløb i køkkenvask må ikke benyttes da der ikke er lovlig afløb</p>	
Total	10.000,00 kr.

<b>Bad/toilet</b>	
Opført år 2021	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 24.833,28 kr.
Pris	15.000,00 kr.
Pris i forhold til makspris	15.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 0 år	0,00 kr.
Subtotal	15.000,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
<p>Sælgers repræsentant oplyser at badeværelsesindretning inkl flise afløb toilet brusevæg håndvask skab          Til en pris af 15.000,00          Bad/toilet må ikke benyttes da der ikke er lovlig afløb</p>	
Total	15.000,00 kr.

<b>Nagelfast tilbehør</b>	
Opført år 2021	
Pris	2.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 0 år	0,00 kr.
Subtotal	2.000,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

# KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Sælgers repræsentant Peter oplyser Vandvarmer 30 l Metro fra 2018	
Total	2.000,00 kr.

<b>Elinstallationer</b>	
Opført år 2021	
m <sup>2</sup> 60,00 á kr. 404,87	24.292,06 kr.
2 % nedskrivning i 0 år	0,00 kr.
Subtotal	24.292,06 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	
Total	24.292,06 kr.

<b>Fundament</b>	
Opført år 2019	
Type frostsikre punktfundamenter	
m <sup>2</sup> 60,00 á kr. 209,78	12.586,56 kr.
2 % nedskrivning i 2 år	498,43 kr.
Subtotal	12.088,13 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	
Total	12.088,13 kr.

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

# KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	28.913,00 kr
-------	--------------

<b>Løsøre</b>	
---------------	--

Løsøre	2.500,00
--------	----------

## Andre bemærkninger

Der er blevet rettet i løsørelisten pga. vandvarmer er tilskrevet under nagelfast ovn og kogeplade er tilskrevet under køkken så løsørelisten indeholde kun køleskab til kr. 2500,00.  
Vedlagt revideret løsøreliste kloaktegning tegning over hus og træterrasse

### 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.

## KOLONIHAVEFORBUNDET

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 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.