

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 19-09-2022 Index: 135, 6204

Stamoplysninger

| | |
|----------------------|--------------------|
| Foreningens navn: | Sommerhusk. Afd. A |
| Haveloddens nr.: | 226 |
| Haveloddens adresse: | Nordstien 10 |
| Haveloddens ejer: | Marie Larsen |
| Haveloddens medejer: | |
| Vurderingsnummer: | 23871 |

Samlet vurdering

| | |
|--|---------------|
| Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag: | 131.836,12 kr |
| Evt. tillæg: | 0,00 |
| Ubebygget værdi: | 6.875,50 |
| Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg): | 138.711,62 kr |

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

| | |
|---|---------------|
| Samlet vurdering: | 138.711,62 kr |
| Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre: | 138.711,62 kr |
| Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe: | 2.500,00 kr |
| Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre: | 141.211,62 kr |

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

| | |
|------------------------|------------------|
| Poul Andersen | Frank Nikolajsen |
| Torben Gundo Rasmussen | |



KOLONIHAVEFORBUNDET

| | |
|--------------|--|
| Bemærkninge: | <p>Vi har i dag vurderet Nordstien 10 som er et ældre hus som trænger til lidt vedligeholdelse generelt. haven trænger til oprydelse.</p> <p>Der står et blikskur i haven mod nord som ikke er medregnet i vurderingen.</p> <p>Sælger oplyser at der er udbedret de fejl der er beskrevet i elattesten Vurderingsudvalget skønner at det er udført.</p> <p>i ejererklæringen er der afkrydset ved frostfri fundament men skulle være almindelig punktfundament.</p> <p>Vurderingsudvalget værdisætter hus og have på et visuelt syn af huset med oplysninger fra ejer og evt. tidligere vurdering der må således tages forbehold for skjulte fejl og mangler.</p> <p>Foreningsmæssig værdi figurerer ikke ivurderingen den medtages ved overdragelse fra foreningens side.</p> |
|--------------|--|

Fremmødte ved vurderingen:

| | |
|--------------|--------------------------------|
| Marie Larsen | Flemming Holm (Vurderingsmand) |
| | |

Vurdering afsluttet: Ja

Specifikation af vurderingen

| | |
|---|--------------------------|
| Ubebygget værdi | |
| Grundens størrelse: | 400,00 m ² |
| Heraf areal på vurderet bebyggelse: | 63,60 m ² |
| Heraf areal på blikskur, legehuse mv., som ikke vurderes: | 1,50 m ² |
| Havens areal uden bebyggelse: | 334,90 m ² |
| Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² : | 20,53 kr./m ² |
| Havens værdi uden bebyggelse | 6.875,50 kr |

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Hovedhus | |
| Daghavehuse i Københavns Kommune Nej | |
| m ² 31,00 á kr. 3.566,35 | 110.556,85 kr. |
| 2 % nedskrivning i 52 år | 71.889,75 kr. |
| Subtotal | 38.667,10 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| | |
| Kommentar | |

KOLONIHAVEFORBUNDET

| | |
|---|---------------|
| Facade og vinduer mangler vedligeholdelse. Der er konstateret fugt i hjørne af stuen ved elkontakt. gulv i stue gynger | |
| Total | 38.667,10 kr. |
| Opført år 1970 | |

| | |
|--|---------------|
| Hovedhus - Indvendig beklædning | |
| Opført år 1990 | |
| m2 31,00 á kr. 1.189,84 | 36.884,95 kr. |
| 2 % nedskrivning i 32 år | 17.561,55 kr. |
| Subtotal | 19.323,40 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| | |
| Kommentar | |
| Indvendig beklædning Skønnes at være fra ca 1990 | |
| Total | 19.323,40 kr. |

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Hovedhus - Isolering | |
| Opført år 1970 | |
| m2 31,00 á kr. 89,50 | 2.774,53 kr. |
| 2 % nedskrivning i 52 år | 1.804,14 kr. |
| Subtotal | 970,39 kr. |
| Fradrag | 450,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| manglende isolering | |
| Kommentar | |
| | |
| Total | 520,39 kr. |

| | |
|-----------------------------|---|
| Køkken | |
| Opført år 1970 | Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 20.343,05 kr. |
| Pris | 500,00 kr. |
| Pris i forhold til makspris | 500,00 kr. |

KOLONIHAVEFORBUNDET

| | |
|--|------------|
| 2 % nedskrivning i 52 år | 325,13 kr. |
| Subtotal | 174,87 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| | |
| Kommentar | |
| <ul style="list-style-type: none"> Køkkenet er med 2 gasblus som ikke er medregnet pga. der ikke er nogen serviceattest fra en autoriseret gas mester | |
| Total | 174,87 kr. |

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Nagelfast tilbehør | |
| Opført år 1970 | |
| Pris | 1.000,00 kr. |
| 2 % nedskrivning i 52 år | 650,25 kr. |
| Subtotal | 349,75 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| | |
| Kommentar | |
| Indbygget skab i soverum 65x215x200 | |
| Total | 349,75 kr. |

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Elinstallationer | |
| Opført år 1970 | |
| m ² 31,00 á kr. 406,44 | 12.599,64 kr. |
| 2 % nedskrivning i 52 år | 8.192,93 kr. |
| Subtotal | 4.406,71 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| | |
| Kommentar | |
| | |
| Total | 4.406,71 kr. |

KOLONIHAVEFORBUNDET

| Fundament | |
|--------------------------|--------------|
| Opført år 1970 | |
| Pris | 3.255,00 kr. |
| 2 % nedskrivning i 52 år | 2.116,57 kr. |
| Subtotal | 1.138,43 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| | |
| Kommentar | |
| | |
| Total | 1.138,43 kr. |

| Hovedhus - Udvidelse | |
|--|---------------|
| Opført år 1970 | |
| m ² 9,60 á kr. 3.566,35 | 34.236,96 kr. |
| 2 % nedskrivning i 52 år | 22.262,63 kr. |
| Subtotal | 11.974,33 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| Der er ikke konstateret fundament i tilbygning | |
| Kommentar | |
| | |
| Total | 11.974,33 kr. |

| Nagelfast tilbehør | |
|---------------------------|------------|
| Opført år 1997 | |
| Pris | 700,00 kr. |
| 2 % nedskrivning i 25 år | 277,57 kr. |
| Subtotal | 422,43 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| | |
| Kommentar | |
| Tesy vandvarmer 30 l | |

KOLONIHAVEFORBUNDET

| | |
|-------|------------|
| Total | 422,43 kr. |
|-------|------------|

| | |
|--------------------------|--------------|
| Einstallationer | |
| Opført år 1970 | |
| m2 9,60 á kr. 406,44 | 3.901,82 kr. |
| 2 % nedskrivning i 52 år | 2.537,16 kr. |
| Subtotal | 1.364,66 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| | |
| Kommentar | |
| | |
| Total | 1.364,66 kr. |

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Åben overdækket terrasse | |
| Opført år 1970 | |
| m2 18,50 á kr. 2.080,64 | 38.491,84 kr. |
| 2 % nedskrivning i 52 år | 25.029,37 kr. |
| Subtotal | 13.462,47 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| | |
| Kommentar | |
| | |
| Total | 13.462,47 kr. |

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Tilslutninger | |
| El (aktuel udgift) | 17.375,00 kr |
| Vand (aktuel udgift) | 0,00 kr |
| Stikledning (dokumenteret dagspris) | 11.538,00 kr |
| Total | 28.913,00 kr |

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Alternative energianlæg | |
| Opført år 2021 | |
| Pris | 10.955,20 kr. |
| 5 % nedskrivning i 1 år | 547,76 kr. |

KOLONIHAVEFORBUNDET

| | |
|--|---------------|
| Subtotal | 10.407,44 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| | |
| Kommentar | |
| Panasonic varmepumpe NZ25VKE - Etherea | |
| Total | 10.407,44 kr. |

| | |
|----------------------------------|--------------|
| Drivhus | |
| Opført år 1970 | |
| m ² 4,50 á kr. 526,48 | 2.369,14 kr. |
| 7 % nedskrivning i 10 år | 1.658,00 kr. |
| Subtotal | 711,14 kr. |
| Fradrag | 0,00 kr. |
| Begrundelse for fradrag | |
| | |
| Kommentar | |
| | |
| Total | 711,14 kr. |

| | |
|---------------|----------|
| Løsøre | |
| Løsøre | 2.500,00 |

| | |
|---|--|
| Andre bemærkninger | |
| Ældre pænt hus og have som trænger til lidt vedligeholdelse 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).

KOLONIHAVEFORBUNDET

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 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.