

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 05-10-2022 Index: 135, 6204

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Sommerhusk. Afd. A
Haveloddens nr.:	358
Haveloddens adresse:	Veststien 6
Haveloddens ejer:	Sidse Jønsson
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	24236

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	187.002,69 kr
Evt. tillæg:	25.015,76
Ubebygget værdi:	23.531,20
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	235.549,65 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	235.549,65 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:	235.549,65 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	20.800,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:	256.349,65 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Poul Andersen	Frank Nikolajsen
Torben Gundo Rasmussen	
Bemærkninge:	Vi har i dag vurderet Veststien 6 som er et bjælkehus med bjælkeketykkelse på 33-69. Der en træterrasse som er anlagt efter 2013 og som derfor indgår i havens m2 pris. Foreningsmæssig værdi figurerer ikke i vurderingen den medtages ved overdragelse fra foreningens side.

Fremmødte ved vurderingen:

KOLONIHAVEFORBUNDET

Sidse Jønsson	

Vurdering afsluttet: Ja

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	420,00 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	38,00 m ²
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,00 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	382,00 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	61,60 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	23.531,20 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nej	
m ² 38,00 á kr. 3.566,35	135.521,30 kr.
2 % nedskrivning i 6 år	15.470,79 kr.
Subtotal	120.050,51 kr.
Bjælke tykkelse 33 - 69 mm	
Bjælkehytte fradrag	70.162,54 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	49.887,97 kr.
Opført år 2016 Bjælkehytte Ja	

Køkken	
Opført år 2018	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 20.343,05 kr.
Pris	19.949,00 kr.
Pris i forhold til makspris	19.949,00 kr.
2 % nedskrivning i 4 år	1.548,68 kr.
Subtotal	18.400,32 kr.
Fradrag	0,00 kr.



KOLONIHAVEFORBUNDET

Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Sælger oplyser at køkkenet er uden hårde hvidvarer og sælges under løsøre. Sælger oplyser også at der er udbedret fejl i vvs arbejdet som ville kunne ses under dukomenrerede udgifter	
Total	18.400,32 kr.

Bad/toilet	
Opført år 2019	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 24.929,72 kr.
Pris	24.447,00 kr.
Pris i forhold til makspris	24.447,00 kr.
2 % nedskrivning i 3 år	1.437,68 kr.
Subtotal	23.009,32 kr.
Frdrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Der foreligger en faktura på 34.562.00 for badeværelse som er inkl. klargjort til kloak Badeværelset er prissat af vurderingen til 24447.00 de resterende 10.115.00 bliver tilskrevet under afløb. Sælger oplyser at have fået udbedret vvs arbejde plus et nyt vindue Som tillægges under dokumenterede udgift. Bad og toilet må ikke benyttes da der ikke er noget lovligt tilslutning til kloak eller tank.	
Total	23.009,32 kr.

Nagelfast tilbehør	
Opført år 2016	
Pris	2.395,00 kr.
2 % nedskrivning i 6 år	273,41 kr.
Subtotal	2.121,59 kr.
Frdrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Metro elvandvarmer 30 l	

Total	2.121,59 kr.
-------	--------------

Einstallationer	
Opført år 2016	
m2 38,00 á kr. 406,44	15.444,72 kr.
2 % nedskrivning i 6 år	1.763,13 kr.
Subtotal	13.681,59 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	13.681,59 kr.

Fundament	
Opført år 2016	
Type frostsikre punktfundamenter	
m2 38,00 á kr. 210,59	8.002,44 kr.
2 % nedskrivning i 6 år	913,54 kr.
Subtotal	7.088,90 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	7.088,90 kr.

Afløb	
Opført år 2019	
Pris	10.115,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Kloakrør er klargjort til kloakering men må ikke benyttes uden lovlig tilslutning	

Total		10.115,00 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 2018		
Pris		18.125,00 kr.
5 % nedskrivning i 4 år		3.625,00 kr.
Subtotal		14.500,00 kr.
Fradrag		0,00 kr.
Begrundelse for fradrag		
Kommentar		
Total		14.500,00 kr.

Alternative energianlæg		
Opført år 2021		
Pris		20.300,00 kr.
5 % nedskrivning i 1 år		1.015,00 kr.
Subtotal		19.285,00 kr.
Fradrag		0,00 kr.
Begrundelse for fradrag		
Kommentar		
Mitsubishi varmepumpe inkl.kasse til udedel		
Total		19.285,00 kr.

Dokumenteret tillæg		
Opført år 2020		
Pris		26.047,23 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

2 % nedskrivning i 2 år	1.031,47 kr.
Subtotal	25.015,76 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
<p>Der foreligger en faktura på 29.988,00 for udbedring af rør i bad/toilet plus nyt vindue. Der foreligger også en faktura på 20.000,00 på slibning lud og sæbebehandling plus udvendig vedligeholdelse. Div forbedringsarbejde 4.881,00 Det samlede beløb udgør 54.869,00 men systemet anderkender kun et dokumenteret tillæg på 26047,23</p>	
Total	25.015,76 kr.
Referencepris 213.049,92 kr	
Procent af referenceprisen 11,74 %	

Løsøre

Løsøre	20.800,00
--------	-----------

Andre bemærkninger

Pænt bjælkehus som oplyst i tidligere vurdering at være fra ca. 2016.
El attest/ løsøreliste/ ejererklæring/ div fakturaer er vedlagt
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.

KOLONIHAVEFORBUNDET

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 undersøge, om løsøret er til stede, og om løsøret har den angivne værdi.

7. 7. Vurderingsrapporten er gyldig i 12 måneder fra den er

KOLONIHAVEFORBUNDET



foretaget. Der foretages ingen regulering af priser ved årsskiftet.