

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 04-09-2023 Index: 142,4407 Godkendelsesdato: 05-09-2023 V.1 Vurdering afsluttet: Ja

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Sommerhusk. Afd. A
Haveloddens nr.:	3
Haveloddens adresse:	Åstien 6
Haveloddens ejer:	Egbert Baasch
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	28073

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	100.441,60 kr
Evt. tillæg:	8.300,00
Ubebygget værdi:	7.222,60
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	115.964,20 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	115.964,20 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:	115.964,20 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	0,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:	115.964,20 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Poul Andersen	Peter Espersen
Torben Gundo Rasmussen	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Bemærkning:	<p>Vi har i dag vurderet Åstien 6 uden sælger var til sted vurderingsudvalget havde fået tilladelse til selv at låse sig ind og vurdere.</p> <p>Huset er et ældre hus der trænger til vedligehold og færdiggørelse både inde og ude</p> <p>Vurderingsudvalget vurderer huse/bygninger på et visuelt syn af huset med oplysninger fra evt. tidligere vurderinger og der må således tages forbehold for skjulte fejl og mangler.</p> <p>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:

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	388,00 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	53,00 m ²
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,00 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	335,00 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	21,56 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	7.222,60 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nejl	
m ² 42,00 á kr. 3.745,70	157.319,40 kr.
2 % nedskrivning i 52 år	102.297,17 kr.
Subtotal	55.022,23 kr.
Fradrag	15.000,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
<p>Hovedhuset trænger i høj grad til vedligeholdelse og færdiggørelse både ude og inde.</p> <p>Der mangler glas i vindue i stue.</p> <p>Der mangler invendig beklædning i værelse samt færdiggørelse</p> <p>Vinduer og facader mangler maling</p>	
Kommentar	
Total	40.022,23 kr.
Opført år 1971	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 1971	
m2 42,00 á kr. 1.249,67	52.486,32 kr.
2 % nedskrivning i 52 år	34.129,31 kr.
Subtotal	18.357,01 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Der mangler beklædning i værelse mod nord	
Total	18.357,01 kr.

Køkken	
Opført år 1971	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 21.366,11 kr.
Pris	800,00 kr.
Pris i forhold til makspris	800,00 kr.
2 % nedskrivning i 52 år	520,20 kr.
Subtotal	279,80 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	279,80 kr.

Elinstallationer	
Opført år 1971	
m2 38,00 á kr. 426,88	16.221,43 kr.
2 % nedskrivning i 52 år	10.548,01 kr.
Subtotal	5.673,42 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Manglende elinstalationer i værelse 4m2 som ikke bliver medregnet.	
Total	5.673,42 kr.

Fundament	
Opført år 1971	
Pris	4.400,00 kr.
2 % nedskrivning i 52 år	2.861,11 kr.
Subtotal	1.538,89 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.538,89 kr.

Åben overdækket terrasse	
Opført år 1971	
m2 7,10 á kr. 2.185,27	15.515,42 kr.
2 % nedskrivning i 52 år	10.088,92 kr.
Subtotal	5.426,50 kr.
Fradrag	1.750,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Manglende vedligeholdelse (Maling og div)	
Kommentar	
Total	3.676,50 kr.

Udvidelse - Åben overdækket terrasse	
Opført år 1971	
m2 3,90 á kr. 2.185,27	8.522,55 kr.
2 % nedskrivning i 52 år	5.541,80 kr.
Subtotal	2.980,75 kr.
Fradrag	1.000,00 kr.



KOLONIHAVEFORBUNDET

Begrundelse for fradrag	
Manglende vedligeholdelse og færdiggørelse	
Kommentar	
Udekøkken som er med nyere køkkenelementer under et udhæng mod nord. Mangler vedligeholdelse og færdiggørelse	
Total	1.980,75 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

Dokumenteret tillæg	
Opført år 2023	
Pris	8.300,00 kr.
2 % nedskrivning i 0 år	0,00 kr.
Subtotal	8.300,00 kr.
Frdrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Der foreligger en faktura på lovliggørelse af elinstalationer	
Total	8.300,00 kr.
Referencepris 284.178,12 kr	
Procent af referenceprisen 2,92 %	

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

KOLONIHAVEFORBUNDET

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 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.

KOLONIHAVEFORBUNDET

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.