

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 06/11/2023 Index: 142, 44073 Godkendelsesdato: 11/02/2024 V.1 Vurdering afsluttet: Ja

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Sommerhusk. Afd. A
Haveloddens nr.:	67
Haveloddens adresse:	Bakkestien 26
Haveloddens ejer:	Bjørni Bergmann Larsen
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	29531

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	83.914,00 kr
Evt. tillæg:	29.971,250
Ubebygget værdi:	4.799,690
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	118.684,94 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	118.684,94 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:	118.684,94 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	5.000,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:	123.684,94 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Poul Andersen	Peter Espersen
Torben Gundo Rasmussen	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Bemærkninge:	<p>Vi har i dag vurderet Bakkestien 26 som er et pænt ældre hus som trænger til vedligeholdelse og færdiggørelse. Huset inkl. skur er 59.85 m². Huset / terræn mod nord mangler færdiggørelse og oprydning efter nedrivning Sternbrædder/kanter og vinduer trænger til maling der mangler i høj grad generelt til oprydning overalt udvendig Der er ikke medregnet de gamle elinstallationer i vurderingen idet de har været ulovlige og mangelfulde. Huset er vurderet 06.11.2023 og er genopmålt 09.02.2024.</p>
--------------	--

Fremmødte ved vurderingen:

En person tilstede	

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	400,000 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	66,150 m ²
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,000 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	333,850 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	14,370 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	4.799,69 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nej	
m ² 57,55 á kr. 3.745,70	215.565,04 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	151.422,98 kr.
Subtotal	64.142,06 kr.
Fradrag	25.000,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Manglende vedligeholdelse af stern og vinduer manglende færdiggørelse mod nord både udvendig og indvendig Og i høj grad manglende oprydning på hele grunden alt dette er vurderet til et fradrag på kr 25.000,00. Hovedhus og udestue er sammenlagte m ²	
Kommentar	
Total	39.142,06 kr.
Opført år 1964	

Hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 1964	
m ² 56,45 á kr. 1.249,67	70.544,10 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	49.553,48 kr.
Subtotal	20.990,62 kr.
Fradrag	9.500,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Manglende indvendig beklædning plus færdiggørelse ca. 10,05 m mod nord	
Kommentar	
Total	11.490,62 kr.

Køkken	
Opført år 1985	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 21.366,11 kr.
Pris	400,00 kr.
Pris i forhold til makspris	400,00 kr.
2 % nedskrivning i 39 år	218,08 kr.
Subtotal	181,92 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	181,92 kr.

Fundament	
Opført år 1964	
Pris	6.074,00 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	4.266,66 kr.
Subtotal	1.807,34 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Total	1.807,34 kr.

Udhus	
Opført år 1964	
m ² 2,00 á kr. 2.497,14	4.994,27 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	3.508,21 kr.
Subtotal	1.486,06 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.486,06 kr.

Åben terrasse	
Opført år 1964	
m ² 6,60	
Pris	3.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	2.107,34 kr.
Subtotal	892,66 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	893,00 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

Dokumenteret tillæg

KOLONIHAVEFORBUNDET

Opført år 2024	
Pris	29.971,25 kr.
2 % nedskrivning i 0 år	0,00 kr.
Subtotal	29.971,25 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Der foreligger en faktura på på udbedring af mangelfuld og ulovlig elinstalationer	
Total	29.971,25 kr.
Referencepris 329.490,75 kr	
Procent af referenceprisen 9,10 %	
Løsøre	
Løsøre	5.000,00

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,

KOLONIHAVEFORBUNDET

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 foretaget. Der foretages ingen regulering af priser ved årsskiftet.