

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 22/09/2024 Index: 152,7575 Godkendelsesdato: **Vurdering afsluttet: Nej**

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Marienlyst H/f
Haveloddens nr.:	33
Haveloddens adresse:	
Haveloddens ejer:	Malthe von Tangen Sivertsen
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	33335

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	256.914,83 kr
Evt. tillæg:	0,000
Ubebygget værdi:	11.153,480
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	268.068,31 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	268.068,31 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl.løsøre:	268.068,31 kr
Herudover udgør løsøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	5.000,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl.løsøre:	273.068,31 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Maethem Mebder	Helle Preuthun
Muharrem Tezcan	
Bemærkninge:	

Fremmødte ved vurderingen:

Malthe von Tangen Sivertsen	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	371,000 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	81,600 m ²
Heraf areal på blikstur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,000 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	289,400 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	38,540 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	11.153,48 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nejl	
m ² 37,00 á kr. 4.017,00	148.629,00 kr.
2 % nedskrivning i 14 år	36.615,95 kr.
Subtotal	112.013,05 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	112.013,05 kr.
Opført år 2010	

Hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 2010	
m ² 37,00 á kr. 1.340,19	49.586,89 kr.
2 % nedskrivning i 14 år	12.216,13 kr.
Subtotal	37.370,76 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	37.370,76 kr.

Hovedhus - Isolering	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Opført år 2010	
m ² 37,00 á kr. 100,81	3.729,99 kr.
2 % nedskrivning i 14 år	918,91 kr.
Subtotal	2.811,08 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.811,08 kr.

Køkken	
Opført år 2010	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 22.913,63 kr.
Pris	22.913,63 kr.
Pris i forhold til makspris	22.913,63 kr.
2 % nedskrivning i 14 år	5.644,96 kr.
Subtotal	17.268,67 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	17.268,67 kr.

Nagelfast tilbehør	
Opført år 2010	
Pris	5.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 14 år	1.231,79 kr.
Subtotal	3.768,21 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Vandvarmer.	
Kommentar	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	3.768,21 kr.
-------	--------------

Elinstallationer	
Opført år 2010	
m2 37,00 á kr. 457,80	16.938,53 kr.
2 % nedskrivning i 14 år	4.172,94 kr.
Subtotal	12.765,59 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	12.765,59 kr.

Fundament	
Opført år 2010	
Pris	8.384,00 kr.
2 % nedskrivning i 14 år	2.065,47 kr.
Subtotal	6.318,53 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	6.318,53 kr.

Åben overdækket terrasse	
Opført år 2010	
m2 13,70 á kr. 2.343,55	32.106,64 kr.
2 % nedskrivning i 14 år	7.909,73 kr.
Subtotal	24.196,91 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	24.196,91 kr.
-------	---------------

Fundament	
Opført år 2010	
Pris	9.144,00 kr.
2 % nedskrivning i 14 år	2.252,70 kr.
Subtotal	6.891,30 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	6.891,30 kr.

Åben terrasse	
Opført år 2010	
m2 21,00	
Pris	7.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 14 år	1.724,51 kr.
Subtotal	5.275,49 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	5.275,00 kr.

Tilslutninger	
El (aktuel udgift)	24.375,00 kr
Vand (aktuel udgift)	0,00 kr
Stikledning (dokumenteret dagspris)	0,00 kr
Total	24.375,00 kr

Alternative energianlæg	
Opført år 2010	
Pris	7.000,00 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

5 % nedskrivning i 14 år	4.900,00 kr.
Subtotal	2.100,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Elektrolux varmepumpe	
Kommentar	
Total	2.100,00 kr.

Drivhus	
Opført år 2010	
m ² 9,90 á kr. 593,00	5.870,73 kr.
7 % nedskrivning i 10 år	4.110,00 kr.
Subtotal	1.760,73 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.760,73 kr.

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

KOLONIHAVEFORBUNDET

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

KOLONIHAVEFORBUNDET

7. 7. Vurderingsrapporten er gyldig i 12 måneder fra den er foretaget. Der foretages ingen regulering af priser ved årsskiftet.