

# KOLONIHAVEFORBUNDET

## Vurdering af havelod

Dato: 25/08/2024 Index: 152,7575 Godkendelsesdato: **Vurdering afsluttet: Nej**

### Stamoplysninger

Foreningens navn:	Marienlyst H/f
Haveloddens nr.:	40
Haveloddens adresse:	
Haveloddens ejer:	Ninna Stjernholm Pedersen
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	32834

### Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	256.346,37 kr
Evt. tillæg:	0,000
Ubebygget værdi:	11.099,520
<b>Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):</b>	267.445,89 kr

### Den maksimalt tilladte salgspris\* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	267.445,89 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:</b>	267.445,89 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	0,00 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:</b>	267.445,89 kr

\*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

### Vurderingsfolk:

Helle Preuthun	Muharrem Tezcan
Paul Agura	
Bemærkninge:	

### Fremmødte ved vurderingen:

Ninna Stjernholm Pedersen	Kurt John Pedersen

# KOLONIHAVEFORBUNDET

## Specifikation af vurderingen

<b>Ubebygget værdi</b>	
Grundens størrelse:	400,000 m <sup>2</sup>
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	112,000 m <sup>2</sup>
Heraf areal på blikstur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,000 m <sup>2</sup>
Havens areal uden bebyggelse:	288,000 m <sup>2</sup>
Havens anlæg - vurderet pris pr. m <sup>2</sup> :	38,540 kr./m <sup>2</sup>
Havens værdi uden bebyggelse	11.099,52 kr

<b>Hovedhus</b>	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nejl	
m <sup>2</sup> 16,00 á kr. 4.017,00	64.272,00 kr.
2 % nedskrivning i 33 år	31.274,40 kr.
<b>Subtotal</b>	<b>32.997,60 kr.</b>
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
<b>Total</b>	<b>32.997,60 kr.</b>
Opført år 1991	

<b>Hovedhus - Indvendig beklædning</b>	
Opført år 1991	
m <sup>2</sup> 16,00 á kr. 1.340,19	21.442,98 kr.
2 % nedskrivning i 33 år	10.434,04 kr.
<b>Subtotal</b>	<b>11.008,94 kr.</b>
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
<b>Total</b>	<b>11.008,94 kr.</b>

<b>Hovedhus - Isolering</b>	



# KOLONIHAVEFORBUNDET

Opført år 1991	
m <sup>2</sup> 16,00 á kr. 100,81	1.612,97 kr.
2 % nedskrivning i 33 år	784,86 kr.
Subtotal	828,11 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	828,11 kr.

<b>Køkken</b>	
Opført år 2020	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 22.913,63 kr.
Pris	4.000,00 kr.
Pris i forhold til makspris	4.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 4 år	310,53 kr.
Subtotal	3.689,47 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	3.689,47 kr.

<b>Nagelfast tilbehør</b>	
Opført år 2020	
Pris	1.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 4 år	77,63 kr.
Subtotal	922,37 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Carlsbad vandvarmer 30 l	

## KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	922,37 kr.
-------	------------

<b>Elinstallationer</b>	
Opført år 1991	
m2 16,00 á kr. 457,80	7.324,77 kr.
2 % nedskrivning i 33 år	3.564,19 kr.
Subtotal	3.760,58 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	3.760,58 kr.

<b>Fundament</b>	
Opført år 1991	
Pris	3.795,00 kr.
2 % nedskrivning i 33 år	1.846,63 kr.
Subtotal	1.948,37 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.948,37 kr.

<b>Hovedhus - Udvidelse</b>	
Opført år 2004	
m2 14,00 á kr. 4.017,00	56.238,00 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	18.693,06 kr.
Subtotal	37.544,94 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

## KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	37.544,94 kr.
-------	---------------

### Udvidelse af hovedhus - Indvendig beklædning

Opført år 2004	
m2 14,00 á kr. 1.340,19	18.762,61 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	6.236,54 kr.
Subtotal	12.526,07 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	12.526,07 kr.

### Udvidelse af hovedhus - Isolering

Opført år 2004	
m2 14,00 á kr. 100,81	1.411,35 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	469,12 kr.
Subtotal	942,23 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	942,23 kr.

### Elinstallationer

Opført år 2004	
m2 14,00 á kr. 457,80	6.409,17 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	2.130,36 kr.
Subtotal	4.278,81 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

# KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	4.278,81 kr.
-------	--------------

<b>Fundament</b>	
Opført år 2004	
Pris	3.320,00 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	1.103,54 kr.
Subtotal	2.216,46 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.216,46 kr.

<b>Hovedhus - Udvidelse</b>	
Opført år 2021 Bjælkehytte Nej	
m2 13,60 á kr. 4.017,00	54.631,20 kr.
2 % nedskrivning i 3 år	3.212,75 kr.
Subtotal	51.418,45 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	51.418,45 kr.

<b>Udvidelse af hovedhus - Indvendig beklædning</b>	
Opført år 2021	
m2 13,60 á kr. 1.340,19	18.226,53 kr.
2 % nedskrivning i 3 år	1.071,87 kr.
Subtotal	17.154,66 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

# KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	17.154,66 kr.
-------	---------------

## Udvidelse af hovedhus - Isolering

Opført år 2021	
m2 13,60 á kr. 100,81	1.371,02 kr.
2 % nedskrivning i 3 år	80,63 kr.
Subtotal	1.290,39 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.290,39 kr.

## Elinstallationer

Opført år 2021	
m2 13,60 á kr. 457,80	6.226,05 kr.
2 % nedskrivning i 3 år	366,14 kr.
Subtotal	5.859,91 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	5.859,91 kr.

## Fundament

Opført år 2021	
Type frostsikre punktfundamenter	
m2 13,60 á kr. 237,20	3.225,93 kr.
2 % nedskrivning i 3 år	189,71 kr.
Subtotal	3.036,22 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Total	3.036,22 kr.

<b>Udhus</b>	
Opført år 1991	
m2 5,40 á kr. 2.678,00	14.461,20 kr.
2 % nedskrivning i 33 år	7.036,74 kr.
Subtotal	7.424,46 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	7.424,46 kr.

<b>Udhus – indvendigbeklædning</b>	
Opført år 1991	
m2 5,40 á kr. 1.340,19	7.237,03 kr.
2 % nedskrivning i 33 år	3.521,50 kr.
Subtotal	3.715,53 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	3.715,53 kr.

<b>Udhus - Isolering</b>	
Opført år 1991	
m2 5,40 á kr. 100,81	544,38 kr.
2 % nedskrivning i 33 år	264,89 kr.
Subtotal	279,49 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	



# KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	279,49 kr.

<b>Fundament</b>	
Opført år 1991	
Pris	600,00 kr.
2 % nedskrivning i 33 år	291,96 kr.
Subtotal	308,04 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	308,04 kr.

<b>Åben overdækket terrasse</b>	
Opført år 2021	
m2 10,60 á kr. 1.393,41	14.770,15 kr.
2 % nedskrivning i 3 år	868,60 kr.
Subtotal	13.901,55 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	13.901,55 kr.

<b>Åben terrasse</b>	
Opført år 2004	
m2 10,00	
Pris	1.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	332,39 kr.
Subtotal	667,61 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

## KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Total	668,00 kr.

<b>Åben terrasse</b>	
Opført år 2021	
m2 34,00	
Pris	3.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 3 år	205,83 kr.
Subtotal	3.294,17 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	3.294,00 kr.

<b>Tilslutninger</b>	
El (aktuel udgift)	23.937,50 kr
Vand (aktuel udgift)	0,00 kr
Stikledning (dokumenteret dagspris)	0,00 kr
Total	23.937,50 kr

<b>Alternative energianlæg</b>	
Opført år 2022	
Pris	11.000,00 kr.
5 % nedskrivning i 2 år	1.100,00 kr.
Subtotal	9.900,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Varmepumpe Altech Sirius	
Total	9.900,00 kr.



# KOLONIHAVEFORBUNDET

<b>Drivhus</b>	
Opført år 2004	
m <sup>2</sup> 8,40 á kr. 593,00	4.981,22 kr.
7 % nedskrivning i 10 år	3.487,00 kr.
<b>Subtotal</b>	<b>1.494,22 kr.</b>
<b>Fradrag</b>	<b>0,00 kr.</b>
<b>Begrundelse for fradrag</b>	
<b>Kommentar</b>	
<b>Total</b>	<b>1.494,22 kr.</b>

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, 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.

## KOLONIHAVEFORBUNDET

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.