

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 21-10-2019 Index: 132,9971

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Solvangen H/f
Haveloddens nr.:	51
Haveloddens adresse:	
Haveloddens ejer:	Mette Langager Kristensen
Vurderingsnummer:	9637

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	297.815,85 kr
Evt. tillæg:	0,00
Ubebygget værdi:	13.240,78
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	311.056,63 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	311.056,63 kr
Foreningsmæssig værdi/andelsværdi pr.dato:	2.564,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl.løsøre:	313.620,63 kr
Herudover udgør løsøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	4.650,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl.løsøre:	318.270,63 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Peter Gaard Sørensen	Lene Andreassen
Thomas Hou Mandsfeldt	
Bemærkninge:	

Fremmødte ved vurderingen:

Ejer	

Vurdering afsluttet: Ja

KOLONIHAVEFORBUNDET

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	400,00 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	71,20 m ²
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,00 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	328,80 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	40,27 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	13.240,78 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nej	
m ² 40,00 á kr. 3.497,37	139.894,80 kr.
2 % nedskrivning i 7 år	18.448,55 kr.
Subtotal	121.446,25 kr.
Bjælkehytte fradrag	
Fradrag	3.940,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Der er 12 stykker termoglas som er punkterede á kr 120 ialt kr 1440 samt udskiftning af enkelte brædder og maling kr. 2500	
Kommentar	
Total	117.506,25 kr.
Opført år 2012	

Hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 2012	
m ² 40,00 á kr. 1.166,82	46.672,91 kr.
2 % nedskrivning i 7 år	6.154,97 kr.
Subtotal	40.517,94 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	40.517,94 kr.
-------	---------------

Hovedhus - Isolering

Opført år 2012

m² 40,00 á kr. 87,77 3.510,80 kr.

2 % nedskrivning i 7 år 462,98 kr.

Subtotal 3.047,82 kr.

Fradrag 0,00 kr.

Begrundelse for fradrag

Kommentar

Total 3.047,82 kr.

Køkken

Opført år 2012 Pris i forhold til indeksreguleret maks pris
19.949,57 kr.

Pris 19.949,50 kr.

Pris i forhold til makspris 19.949,50 kr.

2 % nedskrivning i 7 år 2.630,83 kr.

Subtotal 17.318,67 kr.

Fradrag 0,00 kr.

Begrundelse for fradrag

Vi vurderer køkkenet ud fra oprindelig max pris, da det er opbygget ud fra forventninger til køkken

Kommentar

Total 17.318,67 kr.

Bad/toilet

Pris i forhold til indeksreguleret maks pris
24.447,52 kr.

Pris 20.000,00 kr.

Pris i forhold til makspris

2 % nedskrivning i 7 år 2.637,49 kr.

Subtotal 17.362,51 kr.



KOLONIHAVEFORBUNDET

Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	17.362,51 kr.

Nagelfast tilbehør

Opført år 2012

Pris	10.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 7 år	1.384,68 kr.
Subtotal	9.115,32 kr.
Fradrag	0,00 kr.

Begrundelse for fradrag

Vurderingen gælder, vandvarmer, vandværk, indbygningsovn og kogeplade.
Vandvarmeren er fra 1987!
Vurderingen er foretaget på baggrund af vurdering 2017. Varmepumpen er flyttet til alternativ varmekilde

Kommentar

Total	9.115,32 kr.
-------	--------------

Elinstallationer

Opført år 2012

m ² 40,00 á kr. 398,58	15.943,14 kr.
2 % nedskrivning i 7 år	2.102,49 kr.
Subtotal	13.840,65 kr.
Fradrag	0,00 kr.

Begrundelse for fradrag

Kommentar

Total	13.840,65 kr.
-------	---------------

Fundament

Opført år 2012

Pris	8.260,00 kr.
á kr. 206,52	8.260,69 kr.
2 % nedskrivning i 7 år	1.089,28 kr.
Subtotal	7.170,72 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Huset står på punktfundament til kr. 206,52 pr m2	
Total	7.170,72 kr.

Afløb		
Opført år 2012		
Pris	7.100,00 kr.	
Fradrag	0,00 kr.	
Begrundelse for fradrag		
Kommentar		
Kr 5000 er overført fra tidligere vurdering 2017. Beløbet vedrører etablering af afløb 2012. Kr 2100 er dokumenteret udgift til kloakering/vvs 2019		
Total		7.100,00 kr.

Udhus		
Opført år 2012		
m2 3,50 á kr. 2.331,58		8.160,53 kr.
2 % nedskrivning i 7 år		1.076,17 kr.
Subtotal		7.084,36 kr.
Bjælkehytte fradrag		
Fradrag		1.500,00 kr.
Begrundelse for fradrag		
Dør samt side ved dør skal istandsættes		
Kommentar		
Udhuset lovliggøres d.d. da det er fra før 2014		



KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	5.584,36 kr.
-------	--------------

Åben overdækket terrasse

Opført år 2012	
m2 12,70 á kr. 2.040,39	25.912,95 kr.
2 % nedskrivning i 7 år	3.417,26 kr.
Subtotal	22.495,69 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	22.495,69 kr.

Fundament

Opført år 2012	
Pris	2.622,80 kr.
á kr. 106,62	0,00 kr.
2 % nedskrivning i 7 år	345,88 kr.
Subtotal	2.276,92 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.276,92 kr.

Åben terrasse

Opført år 2012	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 1.500,00 kr.
m2 15,00	
Pris	1.500,00 kr.
Pris i forhold til byggeår	1.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 7 år	197,81 kr.
Subtotal	1.302,19 kr.
Fradrag	0,00 kr.



KOLONIHAVEFORBUNDET

Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.302,00 kr.

Tilslutninger	
El (aktuel udgift)	23.937,00 kr
Vand (aktuel udgift)	0,00 kr
Stikledning (dokumenteret dagspris)	0,00 kr
Total	23.937,00 kr

Alternative energianlæg	
Opført år 2012	
Pris	12.000,00 kr.
5 % nedskrivning i 7 år	4.200,00 kr.
Subtotal	7.800,00 kr.
Frdrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Varmepumpe årg 2012	
Total	7.800,00 kr.

Faskine	
Opført år 2012	
Pris	2.000,00 kr.
4 % nedskrivning i 7 år	560,00 kr.
Subtotal	1.440,00 kr.
Frdrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.440,00 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

Løsøre	
Løsøre	4.650,00

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.

4. 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.) 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. Ejer er endvidere ansvarlig for, at arbejde der kræver autoriserede håndværkere, er lovligt udført.

5. Vurderingsrapporten er udarbejdet alene med henblik på at fastsætte en maksimalt tilladt salgspris, og 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

KOLONIHAVEFORBUNDET

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