

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 26-08-2019 Index: 132,9971

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Solvangen H/f
Haveloddens nr.:	51
Haveloddens adresse:	
Haveloddens ejer:	Mette Langager Kristensen
Vurderingsnummer:	8747

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	273.257,88 kr
Evt. tillæg:	2.100,00
Ubebygget værdi:	11.655,39
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	287.013,27 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	287.013,27 kr
Foreningsmæssig værdi/andelsværdi pr.dato:	2.564,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl.løsøre:	289.577,27 kr
Herudover udgør løsøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	0,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl.løsøre:	289.577,27 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Uffe Pedersen	Lene Wagner Larsen
Carsten Syppli Sørensen	
Bemærkning:	

Fremmødte ved vurderingen:

Vurdering afsluttet: Nej

KOLONIHAVEFORBUNDET

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	400,00 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	52,70 m ²
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,00 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	347,30 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	33,56 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	11.655,39 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	8.000,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
12 punkterede ruder. Træværk på sydgavl og over terrassen har trukket sig, trænger til udskiftning/maling.	
Kommentar	
Total	113.446,25 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	
m ² 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	16.000,00 kr.
Pris i forhold til makspris	16.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 7 år	2.109,99 kr.
Subtotal	13.890,01 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	13.890,01 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.
Fradrag	500,00 kr.



KOLONIHAVEFORBUNDET

Begrundelse for fradrag	
Gulvet trænger til omfugning.	
Kommentar	
Total	16.862,51 kr.

Nagelfast tilbehør	
Opført år 2012	
Pris	22.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 7 år	2.967,18 kr.
Subtotal	19.532,82 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
VARMEPUMPE VANDVÆRK HÅRDE HIVDEVARER VANDVARMER	
Total	19.532,82 kr.

Elinstallationer	
Opført år 2012	
m2 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	9.500,00 kr.



KOLONIHAVEFORBUNDET

á kr. 103,26	4.130,35 kr.
2 % nedskrivning i 7 år	1.252,81 kr.
Subtotal	8.247,19 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	8.247,19 kr.

Afløb		
Opført år 2012		
Pris	5.000,00 kr.	
Fradrag	0,00 kr.	
Begrundelse for fradrag		
Kommentar		
Total		5.000,00 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		9.000,00 kr.
Begrundelse for fradrag		
Uden sidebeklædning.		
Kommentar		
Total		13.495,69 kr.

Tilslutninger	
El (aktuel udgift)	23.937,00 kr
Vand (aktuel udgift)	0,00 kr



KOLONIHAVEFORBUNDET

Stikledning (dokumenteret dagspris)	0,00 kr
Total	23.937,00 kr

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

Dokumenteret tillæg	
Opført år 2019	
Pris	2.100,00 kr.
2 % nedskrivning i 0 år	0,00 kr.
Subtotal	2.100,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
vvs ifb. med etablering af kloak	
Total	2.100,00 kr.
Referencepris 330.871,60 kr	
Procent af referenceprisen 0,63 %	

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.

KOLONIHAVEFORBUNDET

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 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.