

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 30-08-2019 Index: 132,9971

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Solvangen H/f
Haveloddens nr.:	56
Haveloddens adresse:	
Haveloddens ejer:	
Vurderingsnummer:	8822

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	10.964,97 kr
Evt. tillæg:	0,00
Ubebygget værdi:	2.175,38
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	13.140,35 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	13.140,35 kr
Foreningsmæssig værdi/andelsværdi pr.dato:	2.564,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl.løsøre:	15.704,35 kr
Herudover udgør løsøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	0,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl.løsøre:	15.704,35 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Uffe Pedersen	Carsten Syppli Sørensen
Lene Wagner Larsen	
Bemærkning:	

Fremmødte ved vurderingen:

Vurdering afsluttet: Nej

KOLONIHAVEFORBUNDET

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	400,00 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	75,80 m ²
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,00 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	324,20 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	6,71 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	2.175,38 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nej	
m ² 30,00 á kr. 3.497,37	104.921,10 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	73.701,50 kr.
Subtotal	31.219,60 kr.
Bjælkehytte fradrag	
Fradrag	25.000,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Generelt dårlig stand. mgl. vedligeholdelse. Gulvet sunket/hælder. Kraftig lugt af mug.	
Kommentar	
Total	6.219,60 kr.
Opført år 1952	

Udhus	
Opført år 1952	
m ² 6,00 á kr. 2.331,58	13.989,48 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	9.826,87 kr.
Subtotal	4.162,61 kr.
Bjælkehytte fradrag	
Fradrag	4.152,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Udhus i så dårlig stand at vi ikke prissætter det.	
Kommentar	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	10,61 kr.
-------	-----------

Åben overdækket terrasse

Opført år 1952

m² 8,80 á kr. 2.040,39 17.955,43 kr.

2 % nedskrivning i 60 år 12.612,74 kr.

Subtotal 5.342,69 kr.

Fradrag 4.342,69 kr.

Begrundelse for fradrag

Rådne vinduer, gulvet gynger og generelt dårlig stand.

Kommentar

Total 1.000,00 kr.

Åben terrasse

Opført år 2005 Pris i forhold til indeksreguleret maks pris
1.625,00 kr.

m² 25,00

Pris 1.625,00 kr.

Pris i forhold til byggeår 1.625,00 kr.

2 % nedskrivning i 14 år 400,33 kr.

Subtotal 1.224,67 kr.

Fradrag 0,00 kr.

Begrundelse for fradrag

Kommentar

Total 1.225,00 kr.

Solenergi

Opført år 2000

Pris 7.000,00 kr.

4 % nedskrivning i 19 år 5.320,00 kr.

Subtotal 1.680,00 kr.



KOLONIHAVEFORBUNDET

Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.680,00 kr.

Drivhus	
Opført år 2007	
m ² 6,00 á kr. 516,29	3.097,76 kr.
7 % nedskrivning i 10 år	2.168,00 kr.
Subtotal	929,76 kr.
Fradrag	100,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Der er enkelte knækkede ruder.	
Kommentar	
Total	829,76 kr.

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.

KOLONIHAVEFORBUNDET

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.