

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 15-07-2019 Index: 132,9971

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Solvangen H/f
Haveloddens nr.:	103
Haveloddens adresse:	
Haveloddens ejer:	
Vurderingsnummer:	8110

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	156.686,00 kr
Evt. tillæg:	0,00
Ubebygget værdi:	7.182,93
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	163.868,93 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	163.868,93 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:	163.868,93 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	0,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:	163.868,93 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Peter Gaard Sørensen	Thomas Hou Mandsfeldt
Bemærkninge:	

Fremmødte ved vurderingen:

Fra kredsen desuden Mie M. Olesen .samt ejer, Flemming Jensen	

Vurdering afsluttet: Ja

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	400,00 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	43,35 m ²
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,00 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	356,65 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	20,14 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	7.182,93 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Ne j	
m ² 22,00 á kr. 3.497,37	76.942,14 kr.
2 % nedskrivning i 42 år	44.007,01 kr.
Subtotal	32.935,13 kr.
Bjælkehytte fradrag	
Fradrag	8.000,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Taget trænger til udskiftning	
Kommentar	
Total	24.935,13 kr.
Opført år 1977	

Hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 2012	
m ² 22,00 á kr. 1.166,82	25.670,10 kr.
2 % nedskrivning i 7 år	3.385,23 kr.
Subtotal	22.284,87 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	22.284,87 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

Hovedhus - Isolering	
Opført år 2012	
m ² 22,00 á kr. 87,77	1.930,94 kr.
2 % nedskrivning i 7 år	254,64 kr.
Subtotal	1.676,30 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.676,30 kr.

Køkken	
Opført år 2011	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 19.949,57 kr.
Pris	12.000,00 kr.
Pris i forhold til makspris	12.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	1.790,84 kr.
Subtotal	10.209,16 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Mindre køkken. Mangler overskabe Gaskomfur indgår i vurderingen som fast inventar	
Kommentar	
Total	10.209,16 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 8 år	2.984,74 kr.
Subtotal	17.015,26 kr.
Fradrag	2.500,00 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

Begrundelse for fradrag	
Manglende afslutninger, mangel på ventilation i brusekabine. Observeret fugtskjolder i brusekabine	
Kommentar	
Total	14.515,26 kr.

Nagelfast tilbehør	
Opført år 2011	
Pris	3.800,00 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	567,10 kr.
Subtotal	3.232,90 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Gasvandvarmer 11 liter	
Kommentar	
Total	3.232,90 kr.

Gasinstallationer	
Opført år 2011	
m ² 22,00 á kr. 199,29	4.384,38 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	654,31 kr.
Subtotal	3.730,07 kr.
Fradrag	2.700,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Gasinstallationen er vurderet særskilt og drejer sig om installation til gasvandvarmer og gaskomfur	
Kommentar	
Total	1.030,07 kr.

Fundament	
Opført år 1977	
Pris	2.200,00 kr.



KOLONIHAVEFORBUNDET

á kr. 103,26	2.271,69 kr.
2 % nedskrivning i 42 år	1.258,29 kr.
Subtotal	941,71 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	941,71 kr.

Afløb		
Opført år 2011		
Pris	5.000,00 kr.	
Fradrag	0,00 kr.	
Begrundelse for fradrag		
Vurderingen er anslået materialepris.		
Kommentar		
Total		5.000,00 kr.

Hovedhus - Udvidelse		
Opført år 2011		
m ² 5,60 á kr. 3.497,74		19.587,32 kr.
2 % nedskrivning i 8 år		2.923,15 kr.
Subtotal		16.664,17 kr.
Bjælkehytte fradrag		
Fradrag		0,00 kr.
Begrundelse for fradrag		
Kommentar		
Total		16.664,17 kr.

Udvidelse af hovedhus - Indvendig beklædning		
Opført år 2011		



KOLONIHAVEFORBUNDET

m2 5, 60 á kr. 1.166,82	6.534,21 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	975,15 kr.
Subtotal	5.559,06 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	5.559,06 kr.

Udvidelse af hovedhus - Isolering

Opført år 2011	
m2 5, 60 á kr. 87,77	491,51 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	73,35 kr.
Subtotal	418,16 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	418,16 kr.

Fundament

Opført år 2011	
Pris	3.547,00 kr.
á kr. 103,26	578,25 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	529,34 kr.
Subtotal	3.017,66 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	3.017,66 kr.

Udhus

KOLONIHAVEFORBUNDET

Opført år 2011	
m2 5,00 á kr. 2.331,58	11.657,90 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	1.739,79 kr.
Subtotal	9.918,11 kr.
Bjælkehytte fradrag	
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	9.918,11 kr.

Udhus - Isolering	
Opført år 2011	
m2 5,00 á kr. 87,77	438,85 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	65,49 kr.
Subtotal	373,36 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	373,36 kr.

Fundament	
Opført år 2011	
Pris	1.033,00 kr.
á kr. 103,26	516,29 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	154,16 kr.
Subtotal	878,84 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	878,84 kr.
-------	------------

Åben overdækket terrasse

Opført år 2011

m² 10,75 á kr. 2.040,39 21.934,19 kr.

2 % nedskrivning i 8 år 3.273,39 kr.

Subtotal 18.660,80 kr.

Fradrag 2.000,00 kr.

Begrundelse for fradrag

taget skal skiftes

Kommentar

Total 16.660,80 kr.

Fundament

Opført år 2011

Pris 2.215,00 kr.

á kr. 106,62 0,00 kr.

2 % nedskrivning i 8 år 330,56 kr.

Subtotal 1.884,44 kr.

Fradrag 0,00 kr.

Begrundelse for fradrag

Kommentar

Total 1.884,44 kr.

Tilslutninger

El (aktuel udgift) 0,00 kr

Vand (aktuel udgift) 0,00 kr

Stikledning (dokumenteret dagspris) 0,00 kr

Total 0,00 kr

Solenergi

Opført år 2013



KOLONIHAVEFORBUNDET

Pris	15.000,00 kr.
4 % nedskrivning i 6 år	3.600,00 kr.
Subtotal	11.400,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	11.400,00 kr.

Alternative energianlæg	
Opført år 2012	
Pris	6.120,00 kr.
5 % nedskrivning i 7 år	2.142,00 kr.
Subtotal	3.978,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Vurderingen gælder solar Venti	
Kommentar	
Total	3.978,00 kr.

Faskine	
Opført år 2011	
Pris	3.100,00 kr.
4 % nedskrivning i 8 år	992,00 kr.
Subtotal	2.108,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Vurderingen gives for materialer til faskine og rørføring	
Kommentar	
Total	2.108,00 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

Dokumenteret tillæg	
Opført år 2011	
Pris	20.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	2.984,74 kr.
Subtotal	17.015,26 kr.
Fradrag	17.015,26 kr.
Begrundelse for fradrag	
Tillægget gives for samletank, men opgøres til kr. 0 da det ikke længere er en lovlig afløbsinstallation, på grund af kloakering	
Kommentar	
Total	0,00 kr.
Referencepris 260.601,80 kr	
Procent af referenceprisen 0,00 %	

Andre bemærkninger

Elinstallationer er jvnf. reglerne om ejererklæring ikke vurderet, da der ikke er godkendte installationer.

Andre bemærkninger

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

KOLONIHAVEFORBUNDET

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.