

# KOLONIHAVEFORBUNDET

## Vurdering af havelod

Dato: 14-05-2019 Index: 132,9971

### Stamoplysninger

Foreningens navn:	Solvangen H/f
Haveloddens nr.:	3
Haveloddens adresse:	
Haveloddens ejer:	Jesper Kjems
Vurderingsnummer:	6868

### Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	70.516,16 kr
Evt. tillæg:	0,00
Ubebygget værdi:	4.637,95
<b>Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):</b>	<b>75.154,11 kr</b>

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

Samlet vurdering:	75.154,11 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løvsøre:</b>	75.154,11 kr
Herudover udgør løvsøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	0,00 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris inkl. løvsøre:</b>	<b>75.154,11 kr</b>

\*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

### Vurderingsfolk:

Uffe Pedersen	Carsten Syppli Sørensen
Lene Wagner Larsen	
Bemærkning:	

### Fremmødte ved vurderingen:

Sælger Jesper Kjems	

Vurdering afsluttet: Nej

# KOLONIHAVEFORBUNDET

## Specifikation af vurderingen

<b>Ubebygget værdi</b>	
Grundens størrelse:	400,00 m <sup>2</sup>
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	54,40 m <sup>2</sup>
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,00 m <sup>2</sup>
Havens areal uden bebyggelse:	345,60 m <sup>2</sup>
Havens anlæg - vurderet pris pr. m <sup>2</sup> :	13,42 kr./m <sup>2</sup>
Havens værdi uden bebyggelse	4.637,95 kr

<b>Hovedhus</b>	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nej	
m <sup>2</sup> 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	9.500,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Enkelt materialevalg, gl. vinduer, udvendig beklædning har jordkontakt med deraf følgende råd, især på husets bagside	
Kommentar	
Total	21.719,60 kr.
Opført år 1950	

<b>Køkken</b>	
Opført år 2010	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 19.949,57 kr.
Pris	2.000,00 kr.
Pris i forhold til makspris	2.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 9 år	332,50 kr.
Subtotal	1.667,50 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

# KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	1.667,50 kr.

<b>Elinstallationer</b>	
Opført år 2012	
m <sup>2</sup> 30,00 á kr. 398,58	11.957,35 kr.
2 % nedskrivning i 7 år	1.576,87 kr.
Subtotal	10.380,48 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	10.380,48 kr.

<b>Hovedhus - Udvidelse</b>	
Opført år 2004	
m <sup>2</sup> 9,00 á kr. 3.497,74	31.479,63 kr.
2 % nedskrivning i 15 år	8.229,75 kr.
Subtotal	23.249,88 kr.
Bjælkehytte fradrag	
Fradrag	20.500,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Meget enkel konstruktion med gulv bestående af klinker lagt direkte på jorden, vægge bestående af forskellige vinduer, hvoraf flere er i så dårlig stand, at beklædningen mangler på ydersiden, taget ligeledes en meget enkel konstruktion.	
Kommentar	
Total	2.749,88 kr.

<b>Elinstallationer</b>	
Opført år 2012	
m <sup>2</sup> 9,00 á kr. 398,58	3.587,21 kr.
2 % nedskrivning i 7 år	473,06 kr.
Subtotal	3.114,15 kr.
Fradrag	2.000,00 kr.



# KOLONIHAVEFORBUNDET

<b>Begrundelse for fradrag</b>	
Pga. af selve tilbygningens meget enkle konstruktion er der ikke tale om egentlige el-installationer, men blot ledninger, som er trukket langs væggene.	
<b>Kommentar</b>	
<b>Total</b>	1.114,15 kr.

<b>Udhus</b>	
Opført år 1980	
m <sup>2</sup> 4,70 á kr. 2.331,58	10.958,43 kr.
2 % nedskrivning i 39 år	5.974,58 kr.
<b>Subtotal</b>	4.983,85 kr.
<b>Bjælkehytte fradrag</b>	
<b>Fradrag</b>	4.983,85 kr.
<b>Begrundelse for fradrag</b>	
Udhuset er i så dårlig stand, at det vurderes til 0 kr.	
<b>Kommentar</b>	
<b>Total</b>	0,00 kr.

<b>Åben overdækket terrasse</b>	
Opført år 2014	
m <sup>2</sup> 10,70 á kr. 2.040,39	21.832,17 kr.
2 % nedskrivning i 5 år	2.097,62 kr.
<b>Subtotal</b>	19.734,55 kr.
<b>Fradrag</b>	18.500,00 kr.
<b>Begrundelse for fradrag</b>	
Meget enkel konstruktion med trapezplader som tag	
<b>Kommentar</b>	
<b>Total</b>	1.234,55 kr.

<b>Tilslutninger</b>	
El (aktuel udgift)	24.500,00 kr

## KOLONIHAVEFORBUNDET

Vand (aktuel udgift)	0,00 kr
Stikledning (dokumenteret dagspris)	0,00 kr
<b>Total</b>	<b>24.500,00 kr</b>

<b>Alternative energianlæg</b>	
Opført år 2012	
Pris	11.000,00 kr.
5 % nedskrivning i 7 år	3.850,00 kr.
<b>Subtotal</b>	<b>7.150,00 kr.</b>
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
<b>Total</b>	<b>7.150,00 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.

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

## KOLONIHAVEFORBUNDET

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.