

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 27-08-2021 Index: 135,0957

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Solvangen H/f
Haveloddens nr.:	111
Haveloddens adresse:	
Haveloddens ejer:	Henriette Escherich
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	18767

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	149.763,98 kr
Evt. tillæg:	17.287,20
Ubebygget værdi:	15.567,48
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	182.618,66 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	182.618,66 kr
Foreningsmæssig værdi/andelsværdi pr.dato:	8.572,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl.løsøre:	191.190,66 kr
Herudover udgør løsøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	0,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl.løsøre:	191.190,66 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Uffe Pedersen	Lene Wagner Larsen
Per Spleth	
Bemærkning:	

Fremmødte ved vurderingen:

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering afsluttet: Nej

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	437,50 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	56,97 m ²
Heraf areal på blikstur, legehuse mv., som ikke vurderes:	0,00 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	380,53 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	40,91 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	15.567,48 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nej	
m ² 31,58 á kr. 3.552,56	112.189,84 kr.
2 % nedskrivning i 48 år	69.649,09 kr.
Subtotal	42.540,75 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	42.540,75 kr.
Opført år 1973	

Hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 1973	
m ² 31,58 á kr. 1.185,23	37.429,70 kr.
2 % nedskrivning i 48 år	23.236,90 kr.
Subtotal	14.192,80 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	14.192,80 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

Hovedhus - Isolering	
Opført år 1973	
m ² 31,58 á kr. 89,15	2.815,51 kr.
2 % nedskrivning i 48 år	1.747,91 kr.
Subtotal	1.067,60 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.067,60 kr.

Køkken	
Opført år 2010	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 20.264,36 kr.
Pris	3.200,00 kr.
Pris i forhold til makspris	3.200,00 kr.
2 % nedskrivning i 11 år	637,66 kr.
Subtotal	2.562,34 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.562,34 kr.

Bad/toilet	
Opført år 2019	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 24.833,28 kr.
Pris	10.000,00 kr.
Pris i forhold til makspris	10.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 2 år	396,00 kr.
Subtotal	9.604,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Total	9.604,00 kr.

Nagelfast tilbehør	
Opført år 2010	
Pris	1.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 11 år	199,27 kr.
Subtotal	800,73 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Hjørnesofa lavet af genbrugsdøre.	
Total	800,73 kr.

Elinstallationer	
Opført år 1998	
m ² 31,58 á kr. 404,87	12.785,72 kr.
2 % nedskrivning i 23 år	4.751,85 kr.
Subtotal	8.033,87 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	8.033,87 kr.

Fundament	
Opført år 1973	
Pris	1.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 48 år	931,22 kr.
Subtotal	568,78 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Total	568,78 kr.

Afløb	
Opført år 2019	
Pris	5.300,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Autoriseret kloaktilslutning.	
Total	5.300,00 kr.

Udhus	
Opført år 1973	
m ² 3,99 á kr. 2.368,37	9.449,80 kr.
2 % nedskrivning i 48 år	5.866,57 kr.
Subtotal	3.583,23 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	3.583,23 kr.

Elinstallationer	
Opført år 2016	
m ² 3,99 á kr. 404,87	1.615,43 kr.
2 % nedskrivning i 5 år	155,21 kr.
Subtotal	1.460,22 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Total	1.460,22 kr.

Fundament	
Opført år 1973	
Pris	800,00 kr.
2 % nedskrivning i 48 år	496,65 kr.
Subtotal	303,35 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	303,35 kr.

Udhus	
Opført år 1973	
m ² 1,80 á kr. 2.368,37	4.263,07 kr.
2 % nedskrivning i 48 år	2.646,58 kr.
Subtotal	1.616,49 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.616,49 kr.

Fundament	
Opført år 1973	
Pris	400,00 kr.
2 % nedskrivning i 48 år	248,33 kr.
Subtotal	151,67 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Total	151,67 kr.

Åben overdækket terrasse	
Opført år 2014	
m2 11,40 á kr. 2.072,59	23.627,53 kr.
2 % nedskrivning i 7 år	3.115,87 kr.
Subtotal	20.511,66 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	20.511,66 kr.

Fundament	
Opført år 2014	
Type frostsikre punktfundamenter	
m2 11,40 á kr. 209,78	2.391,45 kr.
2 % nedskrivning i 7 år	315,37 kr.
Subtotal	2.076,08 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.076,08 kr.

Tilslutninger	
El (aktuel udgift)	24.350,00 kr
Vand (aktuel udgift)	0,00 kr
Stikledning (dokumenteret dagspris)	0,00 kr
Total	24.350,00 kr

Alternative energianlæg

KOLONIHAVEFORBUNDET

Opført år 2014	
Pris	15.000,00 kr.
5 % nedskrivning i 7 år	5.250,00 kr.
Subtotal	9.750,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	9.750,00 kr.

Drivhus	
Opført år 1990	
m ² 8,20 á kr. 524,44	4.300,41 kr.
7 % nedskrivning i 10 år	3.010,00 kr.
Subtotal	1.290,41 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.290,41 kr.

Dokumenteret tillæg	
Opført år 2019	
Pris	3.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 2 år	118,80 kr.
Subtotal	2.881,20 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Vandur.	
Total	2.881,20 kr.
Referencepris 272.418,46 kr	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Procent af referenceprisen 6,35 %

Dokumenteret tillæg

Opført år 2019

Pris	15.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 2 år	594,00 kr.
Subtotal	14.406,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.

Begrundelse for fradrag

Kommentar

Nyt tagpap på hele huset.
Ny beklædning på det lille skur.
3 nye termovinduer.
Ny beklædning på østfacade.
Huset er gennemgående velholdt, dog bemærker vi at der mgl. tagrender på østsiden.

Total	14.406,00 kr.
-------	---------------

Referencepris 272.418,46 kr

Procent af referenceprisen 6,35 %

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. Vurderingen er foretaget på grundlag af det, der er synligt og som umiddelbart kan konstateres med det blotte øje.

KOLONIHAVEFORBUNDET

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.) samt oplysninger om lovlighed vedr. arbejde, der kræver autoriserede håndværkere 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.

4. Vurderingen er udarbejdet med det formål at fastsætte den maksimalt tilladte salgspris. Have og bebyggelse må derfor aldrig sælges til en pris, der er højere end angivet i rapporten. Omvendt er vurderingsprisen i rapporten ikke altid udtryk for den pris, som huset kan sælges for. Salgsprisen afhænger af udbud og efterspørgsel i området, husets stand mv. Den maksimale salgspris kan derfor ikke umiddelbart lægges til grund ved eksempelvis beregning af arveafgift eller optagelse af lån. Her er man nødt til at foretage en mere konkret vurdering af priserne i den pågældende forening,

5. Vurderingsrapporten 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. 7. Vurderingsrapporten er gyldig i 12 måneder fra den er foretaget. Der foretages ingen regulering af priser ved årsskiftet.