

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 25-04-2022 Index: 135, 6204

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Solvangen H/f
Haveloddens nr.:	12
Haveloddens adresse:	
Haveloddens ejer:	Thyra Bavngaard
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	21182

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	24.923,89 kr
Evt. tillæg:	0,00
Ubebygget værdi:	10.470,11
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	35.394,00 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	35.394,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:	35.394,00 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	0,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:	35.394,00 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Uffe Pedersen	Lene Wagner Larsen
Carsten Syppli Sørensen	
Bemærkning:	

Fremmødte ved vurderingen:

sylvester, ikke Carsten	

Vurdering afsluttet: Nej

KOLONIHAVEFORBUNDET

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	437,00 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	54,60 m ²
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,00 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	382,40 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	27,38 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	10.470,11 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Ne j	
m ² 17,40 á kr. 3.566,35	62.054,49 kr.
2 % nedskrivning i 45 år	37.054,11 kr.
Subtotal	25.000,38 kr.
Fradrag	16.000,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
huset og især taget er i overordentligt ringe stand	
Kommentar	
Total	9.000,38 kr.
Opført år 1977	

Køkken	
Opført år 2007	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 20.343,05 kr.
Pris	4.000,00 kr.
Pris i forhold til makspris	4.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 15 år	1.045,72 kr.
Subtotal	2.954,28 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Køkkenvask er stadig ikke tilsluttet kloak.	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	2.954,28 kr.
-------	--------------

Bad/toilet	
Opført år 2019	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 24.929,72 kr.
Pris	2.500,00 kr.
Pris i forhold til makspris	2.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 3 år	147,02 kr.
Subtotal	2.352,98 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.352,98 kr.

Afløb		
Opført år 2019		
Pris	6.300,00 kr.	
Fradrag	0,00 kr.	
Begrundelse for fradrag		
Kommentar		
Autoriseret kloaktilslutning. Køkkenvask mangler stadig at blive tilsluttet.		
Total		6.300,00 kr.

Udhus	
Opført år 1977	
m ² 6,00 á kr. 2.377,57	14.265,41 kr.
2 % nedskrivning i 45 år	8.518,19 kr.
Subtotal	5.747,22 kr.
Fradrag	3.000,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
I ringe stand og taget er udført overordentligt ringe	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Total	2.747,22 kr.

Åben overdækket terrasse	
Opført år 1977	
m2 11,20 á kr. 2.080,64	23.303,17 kr.
2 % nedskrivning i 45 år	13.914,84 kr.
Subtotal	9.388,33 kr.
Fradrag	9.388,30 kr.
Begrundelse for fradrag	
Er tidligere vurderet til 0,- grundet ulovlig bebyggelse	
Kommentar	
Total	0,03 kr.

Åben terrasse	
Opført år 2010	Tidligere end 01-01-2013
m2 20,00	
Pris	2.000,00 kr.
Pris i forhold til byggeår	2.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 12 år	430,57 kr.
Subtotal	1.569,43 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.569,00 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.

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. 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.) 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

KOLONIHAVEFORBUNDET

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.