

# KOLONIHAVEFORBUNDET

## Vurdering af havelod

Dato: 29-04-2022 Index: 135,6204

### Stamoplysninger

Foreningens navn:	Solvangen H/f
Haveloddens nr.:	7
Haveloddens adresse:	
Haveloddens ejer:	Berit Madsen
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	21273

### Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	118.346,55 kr
Evt. tillæg:	0,00
Ubebygget værdi:	9.861,73
<b>Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):</b>	128.208,28 kr

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

Samlet vurdering:	128.208,28 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:</b>	128.208,28 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	0,00 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:</b>	128.208,28 kr

\*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

### Vurderingsfolk:

Uffe Pedersen	Lene Wagner Larsen
Carsten Syppli Sørensen	
Bemærkning:	ikke carsten, Sylvester

### Fremmødte ved vurderingen:


Vurdering afsluttet: Nej

# KOLONIHAVEFORBUNDET

## Specifikation af vurderingen

<b>Ubebygget værdi</b>	
Grundens størrelse:	400,00 m <sup>2</sup>
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	39,82 m <sup>2</sup>
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,00 m <sup>2</sup>
Havens areal uden bebyggelse:	360,18 m <sup>2</sup>
Havens anlæg - vurderet pris pr. m <sup>2</sup> :	27,38 kr./m <sup>2</sup>
Havens værdi uden bebyggelse	9.861,73 kr

<b>Hovedhus</b>	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nej	
m <sup>2</sup> 29,12 á kr. 3.566,35	103.852,11 kr.
2 % nedskrivning i 5 år	9.978,03 kr.
Subtotal	93.874,08 kr.
Bjælke tykkelse 33 - 69 mm	
Bjælkehytte fradrag	53.766,67 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	40.107,41 kr.
Opført år 2017 Bjælkehytte Ja	

<b>Hovedhus - Isolering</b>	
Opført år 2017	
m <sup>2</sup> 29,12 á kr. 89,50	2.606,27 kr.
2 % nedskrivning i 5 år	250,41 kr.
Subtotal	2.355,86 kr.
Fradrag	1.800,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
kun gulvet er isoleret	
Kommentar	



# KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	555,86 kr.
-------	------------

<b>Køkken</b>	
Opført år 2019	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 20.343,05 kr.
Pris	8.000,00 kr.
Pris i forhold til makspris	8.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 3 år	470,46 kr.
Subtotal	7.529,54 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	7.529,54 kr.

<b>Bad/toilet</b>	
Opført år 2019	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 24.929,72 kr.
Pris	7.000,00 kr.
Pris i forhold til makspris	7.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 3 år	411,66 kr.
Subtotal	6.588,34 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	6.588,34 kr.

<b>Nagelfast tilbehør</b>	
Opført år 2017	
Pris	0,00 kr.
2 % nedskrivning i 5 år	0,00 kr.
Subtotal	0,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.

## KOLONIHAVEFORBUNDET

Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	0,00 kr.

<b>Nagelfast tilbehør</b>	
Opført år 2019	
Pris	10.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 3 år	617,48 kr.
Subtotal	9.882,52 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	9.882,52 kr.

<b>Nagelfast tilbehør</b>	
Opført år 2019	
Pris	2.499,00 kr.
2 % nedskrivning i 3 år	146,96 kr.
Subtotal	2.352,04 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.352,04 kr.

<b>Elinstallationer</b>	
Opført år 2019	
m <sup>2</sup> 29,12 á kr. 406,44	11.835,53 kr.
2 % nedskrivning i 3 år	696,02 kr.
Subtotal	11.139,51 kr.
Fradrag	0,00 kr.



# KOLONIHAVEFORBUNDET

Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	11.139,51 kr.

<b>Fundament</b>	
Opført år 2017	
Type frostsikre punktfundamenter	
m <sup>2</sup> 29,12 á kr. 210,59	6.132,40 kr.
2 % nedskrivning i 5 år	589,20 kr.
Subtotal	5.543,20 kr.
Frdrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	5.543,20 kr.

<b>Afløb</b>	
Opført år 2019	
Pris	3.500,00 kr.
Frdrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Autoriseret kloaktilslutning	
Total	3.500,00 kr.

<b>Udhus</b>	
Opført år 2017 Bjælkehytte Nej	
m <sup>2</sup> 4,70 á kr. 2.377,57	11.174,57 kr.
2 % nedskrivning i 5 år	1.073,64 kr.
Subtotal	10.100,93 kr.
Frdrag	4.848,00 kr.

## KOLONIHAVEFORBUNDET

Begrundelse for fradrag	
Vurderet materialepris	
Kommentar	
Total	5.252,93 kr.

<b>Fundament</b>	
Opført år 2017	
Type sokkelsten el. lign.	
m2 4,70 á kr. 105,30	494,89 kr.
2 % nedskrivning i 5 år	47,55 kr.
Subtotal	447,34 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	447,34 kr.

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

<b>Drivhus</b>	
Opført år 2010	
m2 6,00 á kr. 526,48	3.158,86 kr.
7 % nedskrivning i 10 år	2.211,00 kr.
Subtotal	947,86 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

## KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	947,86 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. 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,

## KOLONIHAVEFORBUNDET

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.