

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 03-05-2022 Index: 135, 6204

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Solvangen H/f
Haveloddens nr.:	47
Haveloddens adresse:	
Haveloddens ejer:	martin ditlev nielsen
Haveloddens medejer:	julie nebel højbjerg
Vurderingsnummer:	21367

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	273.874,33 kr
Evt. tillæg:	8.858,42
Ubebygget værdi:	11.764,84
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	294.497,59 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	294.497,59 kr
Foreningsmæssig værdi/andelsværdi pr.dato:	10.866,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl.løsøre:	305.363,59 kr
Herudover udgør løsøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	0,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl.løsøre:	305.363,59 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Uffe Pedersen	Lene Wagner Larsen
Carsten Sypli Sørensen	
Bemærkning:	Ikke Carsten, Sylvester

Fremmødte ved vurderingen:

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering afsluttet: Nej

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	400,00 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	56,20 m ²
Heraf areal på blikstur, legehuse mv., som ikke vurderes:	0,00 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	343,80 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	34,22 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	11.764,84 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nej	
m ² 35,00 á kr. 3.566,35	124.822,25 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	18.628,10 kr.
Subtotal	106.194,15 kr.
Bjælke tykkelse 70 - 90 mm	
Bjælkehytte fradrag	0,00 kr.
Frdrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	106.194,15 kr.
Opført år 2014 Bjælkehytte Ja	

Hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 2014	
m ² 35,00 á kr. 1.189,84	41.644,30 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	6.214,87 kr.
Subtotal	35.429,43 kr.
Frdrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	35.429,43 kr.
-------	---------------

Hovedhus - Isolering	
Opført år 2014	
m ² 35,00 á kr. 89,50	3.132,54 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	467,49 kr.
Subtotal	2.665,05 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.665,05 kr.

Køkken	
Opført år 2014	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 20.343,05 kr.
Pris	19.485,00 kr.
Pris i forhold til makspris	19.485,00 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	2.907,88 kr.
Subtotal	16.577,12 kr.
Fradrag	500,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Samling i bordplade er præget af en del fugtproblemer.	
Kommentar	
Total	16.077,12 kr.

Bad/toilet	
Opført år 2014	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 24.929,72 kr.
Pris	15.777,00 kr.
Pris i forhold til makspris	15.777,00 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	2.354,51 kr.

Subtotal	13.422,49 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	13.422,49 kr.

Nagelfast tilbehør	
Opført år 2014	
Pris	3.895,00 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	581,28 kr.
Subtotal	3.313,72 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Metro vandvarmer	
Total	3.313,72 kr.

Einstallationer	
Opført år 2014	
m2 35,00 á kr. 406,44	14.225,40 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	2.122,96 kr.
Subtotal	12.102,44 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	12.102,44 kr.

Fundament	
Opført år 2014	
Type frostsikre punktfundamenter	



KOLONIHAVEFORBUNDET

m ² 35,00 á kr. 210,59	7.370,67 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	1.099,98 kr.
Subtotal	6.270,69 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	6.270,69 kr.

Afløb		
Opført år 2020		
Pris	3.000,00 kr.	
Fradrag	0,00 kr.	
Begrundelse for fradrag		
Kommentar		
Dokumenteret kloaktilslutning		
Total		3.000,00 kr.

Udhus		
Opført år 2017 Bjælkehytte Nej		
m ² 6,20 á kr. 2.377,57		14.740,92 kr.
2 % nedskrivning i 5 år		1.416,30 kr.
Subtotal		13.324,62 kr.
Fradrag		0,00 kr.
Begrundelse for fradrag		
Kommentar		
Total		13.324,62 kr.

Fundament		
Opført år 2017		
Type frostsikre punktfundamenter		



KOLONIHAVEFORBUNDET

m2 6,20 á kr. 210,59	1.305,66 kr.
2 % nedskrivning i 5 år	125,45 kr.
Subtotal	1.180,21 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.180,21 kr.

Åben overdækket terrasse

Opført år 2014	
m2 15,00 á kr. 2.080,64	31.209,60 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	4.657,63 kr.
Subtotal	26.551,97 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	26.551,97 kr.

Fundament

Opført år 2014	
Type frostsikre punktfundamenter	
m2 15,00 á kr. 210,59	3.158,86 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	471,42 kr.
Subtotal	2.687,44 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.687,44 kr.

Tilslutninger

KOLONIHAVEFORBUNDET

El (aktuel udgift)	24.375,00 kr
Vand (aktuel udgift)	0,00 kr
Stikledning (dokumenteret dagspris)	0,00 kr
Total	24.375,00 kr

Alternative energianlæg

Opført år 2016	
Pris	10.400,00 kr.
5 % nedskrivning i 6 år	3.120,00 kr.
Subtotal	7.280,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Nemesis Varmepumpe	
Total	7.280,00 kr.

Dokumenteret tillæg

Opført år 2016	
Pris	10.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 6 år	1.141,58 kr.
Subtotal	8.858,42 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Vandværk og tank	
Total	8.858,42 kr.
Referencepris 318.542,20 kr	
Procent af referenceprisen 2,78 %	

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

KOLONIHAVEFORBUNDET

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,

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

KOLONIHAVEFORBUNDET

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.