

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 29-09-2021 Index: 135,0957

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Sommerhusk. Afd. A
Haveloddens nr.:	190
Haveloddens adresse:	Solstien 48
Haveloddens ejer:	Gurli Stilling
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	19328

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	93.174,60 kr
Evt. tillæg:	5.160,00
Ubebygget værdi:	7.157,50
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	105.492,10 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	105.492,10 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:	105.492,10 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	0,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:	105.492,10 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Poul Andersen	Frank Nikolajsen
Peter Espersen	



KOLONIHAVEFORBUNDET

<p>Bemærkninge:</p>	<p>Vi har i dag vurderet Solstien 48 have 190 som er et ældre hus uden nogen ældre vurderingsrapporter så vi har i samråd med sælger vurderet hovedhuset til at være bygget i 1959.</p> <p>Huset trænger til vedligeholdelse både inde og ude der er lagt nyt tag på i 2014.</p> <p>Der er tilbygget et skur i 1963 som pga. alder trænger til en kraftig reovering</p> <p>Der er bygget en lukket terrasse i 1963 som også trænger til en kærlig hånd.</p> <p>Huset sælges med div indbo.</p> <p>Vurderingsudvalget værdisætter huse/bygninger på et visuelt syn af huset samt oplysninger fra sælger samt oplysninger fra evt.tidligere vurderinger og der må således tages forbehold for skjulte fejl og mangler.</p> <p>Der er <u>IKKE</u> tale om en tilstandsrapport.</p> <p>Foreningsmæssig værdi figurerer ikke i vurderingen den medtages ved overdragelse fra foreningens side.</p>
---------------------	---

Fremmødte ved vurderingen:

Med fuldmagt Michael Vejen Stilling	

Vurdering afsluttet: Ja

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	400,00 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	50,00 m ²
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,00 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	350,00 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	20,45 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	7.157,50 kr

Hovedhus

Daghavehuse i Københavns Kommune Nej	
m ² 30,00 á kr. 3.552,56	106.576,80 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	74.864,54 kr.
Subtotal	31.712,26 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Hovedhuset trænger i høj grad til vedligeholdelse både inde og ud der er lagt nyt tag på i 2014 Der er en gammel vandskade på loftet i stuen hvor taget har været utæt som udbedret	
Total	31.712,26 kr.
Opført år 1959	

Hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 1959	
m2 30,00 á kr. 1.185,23	35.557,03 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	24.976,92 kr.
Subtotal	10.580,11 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	10.580,11 kr.

Hovedhus - Isolering	
Opført år 1959	
m2 30,00 á kr. 89,15	2.674,64 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	1.878,79 kr.
Subtotal	795,85 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	795,85 kr.

Køkken	
Opført år 1959	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 20.264,36 kr.
Pris	1.500,00 kr.
Pris i forhold til makspris	1.500,00 kr.



KOLONIHAVEFORBUNDET

2 % nedskrivning i 60 år	1.053,67 kr.
Subtotal	446,33 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Køkkenet er gammelt men funktionelt	
Total	446,33 kr.

Nagelfast tilbehør	
Opført år 1959	
Pris	500,00 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	351,22 kr.
Subtotal	148,78 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Indbygget skab i soveværelse på 0,55x170	
Total	148,78 kr.

Elinstallationer	
Opført år 1959	
m ² 30,00 á kr. 404,87	12.146,03 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	8.531,94 kr.
Subtotal	3.614,09 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	3.614,09 kr.

Fundament

KOLONIHAVEFORBUNDET

Opført år 1959	
Pris	3.120,00 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	2.228,40 kr.
Subtotal	891,60 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	891,60 kr.

Udhus	
Opført år 1963	
m ² 10,00 á kr. 2.368,37	23.683,71 kr.
2 % nedskrivning i 58 år	16.345,97 kr.
Subtotal	7.337,74 kr.
Fradrag	4.000,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Dele af udhuset er i så dårlig stand at det skal have nye brædder og dør og males	
Kommentar	
Total	3.337,74 kr.

Lukket terrasse	
Opført år 1963	
m ² 10,00 á kr. 2.778,48	27.784,83 kr.
2 % nedskrivning i 58 år	19.176,48 kr.
Subtotal	8.608,35 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	8.608,35 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

Indvendig beklædning - Lukket overdækket terrasse	
Opført år 1963	
m2 10,00 á kr. 1.185,23	11.852,34 kr.
2 % nedskrivning i 58 år	8.180,22 kr.
Subtotal	3.672,12 kr.
Fradrag	800,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Delvis manglende beklædning	
Kommentar	
Total	2.872,12 kr.

Elinstallationer	
Opført år 1963	
m2 10,00 á kr. 404,87	4.048,68 kr.
2 % nedskrivning i 58 år	2.794,31 kr.
Subtotal	1.254,37 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
ingen fundament terrassen står på fliser	
Total	1.254,37 kr.

Tilslutninger	
El (aktuel udgift)	17.375,00 kr
Vand (aktuel udgift)	0,00 kr
Stikledning (dokumenteret dagspris)	11.538,00 kr
Total	28.913,00 kr

Tillæg (Udokumenteret)	
Udokumenteret	5.160,00 kr
6000,00 til nyt tag i 2014 minus 2% afskrivning i 7 år	
Begrundelse	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Bebyggelsens aktuelle værdi	93.174,60 kr
Procent af bebyggelsens aktuelle værdi	5,54 %
Referencepris	258.357,06 kr

Andre bemærkninger

Et ældre hus i den stand man kan forvente af et hus der er bygget i 1959.
 Det hele trænger til en kærlig hånd.
 Der er ingen løseliste huset sælges med div indbo.
 Andre bemærkninger

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

KOLONIHAVEFORBUNDET

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.