

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 24-06-2022 Index: 135, 6204

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Sommerhusk. Afd. A
Haveloddens nr.:	147
Haveloddens adresse:	Solstien 39
Haveloddens ejer:	Tue Kierstein Kristensen
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	22408

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	100.732,56 kr
Evt. tillæg:	0,00
Ubebygget værdi:	9.032,66
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	109.765,22 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	109.765,22 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:	109.765,22 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	3.485,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:	113.250,22 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Poul Andersen	Peter Espersen
Torben Gundo Rasmussen	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Bemærkninge:	<p>Vi har i dag vurderet Solstien 39 have 147 som er et ældre pænt og velvedligeholdt kolonihavehus som er opført i 1957 men som løbende er blevet vedligeholdt.</p> <p>Vurderingsudvalget vurderer hus/bygninger på et visuelt syn med oplysninger fra sælger og evt. tidligere vurderinger der tages således forbehold for skjulte fejl og mangler. det er <u>ikke</u> en tilstandsrapport.</p> <p>Foreningsmæssig værdi figurerer ikke i vurderingen den medtages ved overdragelse fra foreningens side.</p>
--------------	---

Fremmødte ved vurderingen:

Tue Kierstein Kristensen	
Flemming Holm (Vurderingsudvalget)	

Vurdering afsluttet: Ja

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	400,00 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	70,10 m ²
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,00 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	329,90 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	27,38 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	9.032,66 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nej	
m ² 37,00 á kr. 3.566,35	131.954,95 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	92.691,34 kr.
Subtotal	39.263,61 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	39.263,61 kr.
Opført år 1957	

Hovedhus - Indvendig beklædning



KOLONIHAVEFORBUNDET

Opført år 1957	
m2 37,00 á kr. 1.189,84	44.023,97 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	30.924,50 kr.
Subtotal	13.099,47 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	13.099,47 kr.

Hovedhus - Isolering	
Opført år 1957	
m2 37,00 á kr. 89,50	3.311,54 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	2.326,18 kr.
Subtotal	985,36 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	985,36 kr.

Køkken	
Opført år 1989	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 20.343,05 kr.
Pris	2.200,00 kr.
Pris i forhold til makspris	2.200,00 kr.
2 % nedskrivning i 33 år	1.070,51 kr.
Subtotal	1.129,49 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Gasslange gennemføring i væg er ikke lovlig udført	

Total	1.129,49 kr.
-------	--------------

Nagelfast tilbehør	
Opført år 2014	
Pris	1.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	223,86 kr.
Subtotal	1.276,14 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
skabe i soverum + stue 60 x 200 + 100 x 200	
Total	1.276,14 kr.

Nagelfast tilbehør	
Opført år 2014	
Pris	2.450,00 kr.
2 % nedskrivning i 8 år	365,63 kr.
Subtotal	2.084,37 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
30 l vandvarmer	
Total	2.084,37 kr.

Einstallationer	
Opført år 1957	
m ² 37,00 á kr. 406,44	15.038,28 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	10.563,59 kr.
Subtotal	4.474,69 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

Kommentar	
Total	4.474,69 kr.

Fundament	
Opført år 1957	
Pris	3.816,00 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	2.789,63 kr.
Subtotal	1.026,37 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.026,37 kr.

Åben overdækket terrasse	
Opført år 1957	
m ² 8,50 á kr. 2.080,64	17.685,44 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	12.423,08 kr.
Subtotal	5.262,36 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	5.262,36 kr.

Åben terrasse	
Opført år 2012	Tidligere end 01-01-2013
m ² 16,00	
Pris	1.500,00 kr.
Pris i forhold til byggeår	1.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 10 år	274,39 kr.
Subtotal	1.225,61 kr.
Fradrag	0,00 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Flise terrasse	
Total	1.226,00 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

Drivhus	
Opført år 2014	
m ² 8,60 á kr. 526,48	4.527,70 kr.
7 % nedskrivning i 8 år	2.536,00 kr.
Subtotal	1.991,70 kr.
Frdrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.991,70 kr.

Løsøre	
Løsøre	3.485,00

Andre bemærkninger
Et pænt ældre hus i god stand både ude og inde. Løsøreliste - ejererklæring - elattest foreligger. 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

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.