

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 29-09-2022 Index: 135, 6204

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Sommerhusk. Afd. A
Haveloddens nr.:	153
Haveloddens adresse:	Solstien 27
Haveloddens ejer:	Wivie Groth
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	24042

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	120.605,66 kr
Evt. tillæg:	0,00
Ubebygget værdi:	7.226,56
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	127.832,22 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	127.832,22 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:	127.832,22 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	5.000,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:	132.832,22 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Poul Andersen	Frank Nikolajsen
Torben Gundo Rasmussen	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Bemærkning:	<p>Vi har i dag vurderet solstien 27 have 153 som er et ældre hus fra ca 1965 med en udvidelse på 9 m² i 1998.</p> <p>Hele huset trænger i høj grad til en kraftig renovering (vinduer/ udvendig beklædning/ Maling og tag.</p> <p>Den lukkede terrasse trænger ligeledes til en kraftig renovering (vinduerne er i meget dårlig stand beklædningsbrædder trænger til fastgørelse og maling).</p> <p>Vurderingsudvalget vurderer huse/bygninger på et visuelt syn af huset med oplysninger frasælger samt oplysninger fra evt. tidligere vurderinger og der må således tages forbehold for skjulte fejl og mangler.</p> <p>Der er ikke tale om en tilstandsrapport.</p> <p>Foreningsmæssig værdi figurerer ikke i vurderingen den medtages ved overdragelse fra foreningens side.</p>
-------------	--

Fremmødte ved vurderingen:

Dorthe Bastian	Wivie Groth

Vurdering afsluttet: Ja

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	400,00 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	48,00 m ²
Heraf areal på blikskur, legehuse mv., som ikke vurderes:	0,00 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	352,00 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	20,53 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	7.226,56 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nej	
m ² 33,00 á kr. 3.566,35	117.689,55 kr.
2 % nedskrivning i 57 år	80.482,59 kr.
Subtotal	37.206,96 kr.
Fradrag	7.500,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Trænger til renovering som beskrevet i indledende bemærkninger	
Kommentar	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	29.706,96 kr.
Opført år 1965	

Hovedhus - Indvendig beklædning

Opført år 1965	
m ² 33,00 á kr. 1.189,84	39.264,62 kr.
2 % nedskrivning i 57 år	26.851,31 kr.
Subtotal	12.413,31 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	12.413,31 kr.

Hovedhus - Isolering

Opført år 1965	
m ² 33,00 á kr. 89,50	2.953,53 kr.
2 % nedskrivning i 57 år	2.019,79 kr.
Subtotal	933,74 kr.
Fradrag	450,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Manglende isolering 50mm skal være 100mm	
Kommentar	
Total	483,74 kr.

Elinstallationer

Opført år 1965	
m ² 33,00 á kr. 406,44	13.412,52 kr.
2 % nedskrivning i 57 år	9.172,22 kr.
Subtotal	4.240,30 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Total	4.240,30 kr.

Fundament	
Opført år 1965	
Pris	3.465,00 kr.
2 % nedskrivning i 57 år	2.369,56 kr.
Subtotal	1.095,44 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.095,44 kr.

Hovedhus - Udvidelse	
Opført år 1998	
m ² 9,00 á kr. 3.566,35	32.097,15 kr.
2 % nedskrivning i 24 år	12.332,36 kr.
Subtotal	19.764,79 kr.
Fradrag	2.500,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Manglende vedligeholdelse som beskrevet i indledende bemærkninger	
Kommentar	
Total	17.264,79 kr.

Udvidelse af hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 1998	
m ² 9,00 á kr. 1.189,84	10.708,53 kr.
2 % nedskrivning i 24 år	4.114,43 kr.
Subtotal	6.594,10 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Total	6.594,10 kr.

Udvidelse af hovedhus - Isolering	
Opført år 1998	
m ² 9,00 á kr. 89,50	805,51 kr.
2 % nedskrivning i 24 år	309,49 kr.
Subtotal	496,02 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	496,02 kr.

Køkken	
Opført år 1998	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 20.343,05 kr.
Pris	1.200,00 kr.
Pris i forhold til makspris	1.200,00 kr.
2 % nedskrivning i 24 år	461,06 kr.
Subtotal	738,94 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	738,94 kr.

Nagelfast tilbehør	
Opført år 2018	
Pris	3.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 4 år	232,90 kr.
Subtotal	2.767,10 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET



Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Vabdarmer 50 Carlsbad	
Total	2.767,10 kr.

Elinstallationer	
Opført år 1998	
m ² 9,00 á kr. 406,44	3.657,96 kr.
2 % nedskrivning i 24 år	1.405,46 kr.
Subtotal	2.252,50 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.252,50 kr.

Fundament	
Opført år 1998	
Pris	945,00 kr.
2 % nedskrivning i 24 år	363,09 kr.
Subtotal	581,91 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	581,91 kr.

Lukket terrasse	
Opført år 1990	
m ² 6,00 á kr. 2.789,27	16.735,64 kr.
2 % nedskrivning i 32 år	7.968,12 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

Subtotal	8.767,52 kr.
Fradrag	2.500,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Trænger i høj grad til udvendig renovering (vinduer / beklædningsbrædder / maling	
Kommentar	
Total	6.267,52 kr.

Indvendig beklædning - Lukket overdækket terrasse	
Opført år 1990	
m2 6,00 á kr. 1.189,84	7.139,02 kr.
2 % nedskrivning i 32 år	3.399,01 kr.
Subtotal	3.740,01 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	3.740,01 kr.

Isolering - Lukket overdækket terrasse	
Opført år 1990	
m2 6,00 á kr. 89,50	537,01 kr.
2 % nedskrivning i 32 år	255,68 kr.
Subtotal	281,33 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	281,33 kr.

Elinstallationer	
Opført år	
m2 6,00 á kr. 406,44	2.438,64 kr.



KOLONIHAVEFORBUNDET

2 % nedskrivning i 0 år	0,00 kr.
Subtotal	2.438,64 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.438,64 kr.

Fundament	
Opført år 1990	
Pris	630,00 kr.
2 % nedskrivning i 32 år	299,95 kr.
Subtotal	330,05 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	330,05 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

Løsøre	
Løsøre	5.000,00

Andre bemærkninger	
Ældre hus som trænger til vedligehold. Løsøreliste/ elattest/ Faktura på el/ Tinglysningsattest er vedlagt. Andre bemærkninger	

KOLONIHAVEFORBUNDET

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.