

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 18/06/2024 Index: 152,7575 Godkendelsesdato: 22/06/2024 V.1 Vurdering afsluttet: Ja

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Sommerhusk. Afd. A
Haveloddens nr.:	140
Haveloddens adresse:	Solstien 53
Haveloddens ejer:	Inge Lise Petersen
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	31537

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	112.551,72 kr
Evt. tillæg:	0,000
Ubebygget værdi:	6.593,540
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	119.145,26 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	119.145,26 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:	119.145,26 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	0,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:	119.145,26 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Poul Andersen	Peter Espersen
Torben Gundo Rasmussen	
Bemærkning:	Vi har i dag vurderet Solstien 53 Det er et pænt hus som trænger til lidt maling, Der mangler ca. 15 m hæk mod bagbo som er vurderet til en pris på 5000,00 som vil blive fradraget i hovedhus. Der er forevist elattest men ingen ejererklæring eller tingbogsattest

Fremmødte ved vurderingen:

KOLONIHAVEFORBUNDET

ingen	

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	350,000 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	64,900 m ²
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,000 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	285,100 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	23,120 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	6.593,54 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nej	
m ² 32,00 á kr. 4.017,00	128.544,00 kr.
2 % nedskrivning i 53 år	84.485,08 kr.
Subtotal	44.058,92 kr.
Bjælkehytte fradrag	0,00 kr.
Fradrag	5.000,00 kr.
Total	39.058,92 kr.
Bjælke tykkelse	
Begrundelse for fradrag	
Manglende 15 m hæk mod bagbo	
Kommentar	
Der mangler maling flere steder	
Opført år 1971 Bjælkehytte Nej	

Hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 1971	
m ² 32,00 á kr. 1.340,19	42.885,96 kr.
2 % nedskrivning i 53 år	28.186,64 kr.
Subtotal	14.699,32 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	14.699,32 kr.
Begrundelse for fradrag	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar

Hovedhus - Isolering	
Opført år 1971	
m2 32,00 á kr. 100,81	3.225,94 kr.
2 % nedskrivning i 53 år	2.120,24 kr.
Subtotal	1.105,70 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	1.105,70 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Køkken	
Opført år 2006	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 22.913,63 kr.
Pris	2.000,00 kr.
Pris i forhold til makspris	2.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 18 år	609,73 kr.
Subtotal	1.390,27 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	1.390,27 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Fundament	
Opført år 1971	
Type sokkelsten el. lign.	
Pris	3.360,00 kr.
2 % nedskrivning i 52 år	2.184,84 kr.
Subtotal	1.175,16 kr.

Fradrag	0,00 kr.
Total	1.175,16 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Elinstallationer	
Opført år 1971	
m2 32,00 á kr. 457,80	14.649,54 kr.
2 % nedskrivning i 53 år	9.628,36 kr.
Subtotal	5.021,18 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	5.021,18 kr.

Lukket terrasse	
Opført år 1989	
m2 10,90 á kr. 3.141,73	34.244,84 kr.
2 % nedskrivning i 35 år	17.359,58 kr.
Subtotal	16.885,26 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	16.885,26 kr.

Elinstallationer	
Opført år 1989	
m2 10,90 á kr. 457,80	4.990,00 kr.
2 % nedskrivning i 35 år	2.529,56 kr.
Subtotal	2.460,44 kr.

Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.460,44 kr.

Åben terrasse	
Opført år 1989	
m2 17,00	
Pris	3.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 35 år	1.520,78 kr.
Subtotal	1.479,22 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
2 træterrasser på ialt 17 m2	
Total	1.479,00 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 1989	
m2 5,00 á kr. 593,00	2.965,01 kr.
7 % nedskrivning i 10 år	2.076,00 kr.
Subtotal	889,01 kr.
Fradrag	500,00 kr.
Total	389,01 kr.
Begrundelse for fradrag	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Glasdør mangler
Kommentar

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

KOLONIHAVEFORBUNDET

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.