

# KOLONIHAVEFORBUNDET

## Vurdering af havelod

Dato: 28/03/2025 Index: 154, 9726 Godkendelsesdato: 28/03/2025 V.1 Vurdering afsluttet: Ja

### Stamoplysninger

Foreningens navn:	Kana H/f
Haveloddens nr.:	73
Haveloddens adresse:	
Haveloddens ejer:	Tine Vindal Ketelsen
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	34686

### Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	395.901,98 kr
Evt. tillæg:	15.000,000
Ubebygget værdi:	14.571,010
<b>Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):</b>	<b>425.472,99 kr</b>

### Den maksimalt tilladte salgspris\* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	425.472,99 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:</b>	<b>425.472,99 kr</b>
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	23.000,00 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:</b>	<b>448.472,99 kr</b>

\*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

### Vurderingsfolk:

Pernille Schjølin Sveegaard	Daniel Jensen
Ulla Jørgensen	
Bemærkning:	

### Fremmødte ved vurderingen:




# KOLONIHAVEFORBUNDET

## Specifikation af vurderingen

<b>Ubebygget værdi</b>	
Grundens størrelse:	450,000 m <sup>2</sup>
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	139,450 m <sup>2</sup>
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,000 m <sup>2</sup>
Havens areal uden bebyggelse:	310,550 m <sup>2</sup>
Havens anlæg - vurderet pris pr. m <sup>2</sup> :	46,920 kr./m <sup>2</sup>
Havens værdi uden bebyggelse	14.571,01 kr

<b>Hovedhus</b>	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nejl	
m <sup>2</sup> 47,00 á kr. 4.075,25	191.536,75 kr.
2 % nedskrivning i 48 år	118.908,81 kr.
Subtotal	72.627,94 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Gulvet gynger.	
Total	72.627,94 kr.
Opført år 1977	

<b>Hovedhus - Indvendig beklædning</b>	
Opført år 2012	
m <sup>2</sup> 47,00 á kr. 1.359,62	63.902,14 kr.
2 % nedskrivning i 13 år	14.759,96 kr.
Subtotal	49.142,18 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	49.142,18 kr.

<b>Hovedhus - Isolering</b>	



## KOLONIHAVEFORBUNDET

<b>Opført år 2012</b>	
m <sup>2</sup> 47,00 á kr. 102,27	4.806,80 kr.
2 % nedskrivning i 13 år	1.110,26 kr.
<b>Subtotal</b>	<b>3.696,54 kr.</b>
<b>Fradrag</b>	<b>0,00 kr.</b>
<b>Begrundelse for fradrag</b>	
<b>Kommentar</b>	
Der er i 2021 sprøjtet granulat ind under hovedhuset som isolering.	
<b>Total</b>	<b>3.696,54 kr.</b>

<b>Køkken</b>	
<b>Opført år 2022</b>	<b>Pris i forhold til indeksreguleret maks pris</b>
	23.245,89 kr.
<b>Pris</b>	30.000,00 kr.
<b>Pris i forhold til makspris</b>	23.245,89 kr.
2 % nedskrivning i 3 år	1.367,04 kr.
<b>Subtotal</b>	<b>21.878,85 kr.</b>
<b>Fradrag</b>	<b>0,00 kr.</b>
<b>Begrundelse for fradrag</b>	
<b>Kommentar</b>	
<b>Total</b>	<b>21.878,85 kr.</b>

<b>Elinstallationer</b>	
<b>Opført år 2015</b>	
m <sup>2</sup> 47,00 á kr. 464,44	21.828,52 kr.
2 % nedskrivning i 10 år	3.993,03 kr.
<b>Subtotal</b>	<b>17.835,49 kr.</b>
<b>Fradrag</b>	<b>0,00 kr.</b>
<b>Begrundelse for fradrag</b>	
<b>Kommentar</b>	

# KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	17.835,49 kr.
-------	---------------

<b>Fundament</b>	
Opført år 1977	
Pris	4.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 48 år	2.483,26 kr.
Subtotal	1.516,74 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.516,74 kr.

<b>Afløb</b>	
Opført år 2012	
Pris	36.875,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Tank på 2500 liter.	
Total	36.875,00 kr.

<b>Hovedhus - Udvidelse</b>	
Opført år 2023 Bjælkehytte Nej	
m2 3,00 á kr. 4.075,25	12.225,75 kr.
2 % nedskrivning i 2 år	484,14 kr.
Subtotal	11.741,61 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	11.741,61 kr.

<b>Udvidelse af hovedhus - Indvendig beklædning</b>	
Opført år 2023	
m2 3,00 á kr. 1.359,62	4.078,86 kr.
2 % nedskrivning i 2 år	161,52 kr.
Subtotal	3.917,34 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	3.917,34 kr.

<b>Udvidelse af hovedhus - Isolering</b>	
Opført år 2023	
m2 3,00 á kr. 102,27	306,82 kr.
2 % nedskrivning i 2 år	12,15 kr.
Subtotal	294,67 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	294,67 kr.

<b>Bad/toilet</b>	
Opført år 2023	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 28.487,04 kr.
Pris	45.000,00 kr.
Pris i forhold til makspris	28.487,04 kr.
2 % nedskrivning i 2 år	1.128,09 kr.
Subtotal	27.358,95 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Total	27.358,95 kr.

## KOLONIHAVEFORBUNDET

<b>Elinstallationer</b>	
Opført år 2023	
m2 3,00 á kr. 464,44	1.393,31 kr.
2 % nedskrivning i 2 år	55,18 kr.
Subtotal	1.338,13 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.338,13 kr.

<b>Fundament</b>	
Opført år 2023	
Type frostsikkert fundament inkl. støbt gulv/isoleret gulv	
m2 3,00 á kr. 721,92	2.165,77 kr.
2 % nedskrivning i 2 år	85,76 kr.
Subtotal	2.080,01 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.080,01 kr.

<b>Afløb</b>	
Opført år 2023	
Pris	3.000,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	3.000,00 kr.

## KOLONIHAVEFORBUNDET

<b>Hovedhus - Udvidelse</b>	
Opført år 2024 Bjælkehytte Nej	
m2 11,00 á kr. 4.075,25	44.827,75 kr.
2 % nedskrivning i 1 år	896,56 kr.
Subtotal	43.931,19 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	43.931,19 kr.

<b>Udvidelse af hovedhus - Indvendig beklædning</b>	
Opført år 2024	
m2 11,00 á kr. 1.359,62	14.955,82 kr.
2 % nedskrivning i 1 år	299,12 kr.
Subtotal	14.656,70 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	14.656,70 kr.

<b>Udvidelse af hovedhus - Isolering</b>	
Opført år 2024	
m2 11,00 á kr. 102,27	1.125,00 kr.
2 % nedskrivning i 1 år	22,50 kr.
Subtotal	1.102,50 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.102,50 kr.

# KOLONIHAVEFORBUNDET

<b>Elinstallationer</b>	
Opført år 2024	
m2 11,00 á kr. 464,44	5.108,80 kr.
2 % nedskrivning i 1 år	102,18 kr.
Subtotal	5.006,62 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	5.006,62 kr.

<b>Fundament</b>	
Opført år 2024	
Type frostsikre punktfundamenter	
m2 11,00 á kr. 240,64	2.647,05 kr.
2 % nedskrivning i 1 år	52,94 kr.
Subtotal	2.594,11 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.594,11 kr.

<b>Udhus</b>	
Opført år 2015 Bjælkehytte Nej	
m2 6,25 á kr. 2.716,83	16.980,21 kr.
2 % nedskrivning i 10 år	3.106,14 kr.
Subtotal	13.874,07 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	



## KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	13.874,07 kr.
-------	---------------

### Udhus – indvendigbeklædning

Opført år 2023	
m2 6,25 á kr. 1.359,62	8.497,63 kr.
2 % nedskrivning i 2 år	336,51 kr.
Subtotal	8.161,12 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	8.161,12 kr.

### Udhus - Isolering

Opført år 2023	
m2 6,25 á kr. 102,27	639,20 kr.
2 % nedskrivning i 2 år	25,31 kr.
Subtotal	613,89 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	613,89 kr.

### Elinstallationer

Opført år 2015	
m2 6,25 á kr. 464,44	2.902,75 kr.
2 % nedskrivning i 10 år	530,99 kr.
Subtotal	2.371,76 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

# KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	2.371,76 kr.
-------	--------------

<b>Fundament</b>	
Opført år 2015	
Type frostsikkert fundament inkl. støbt gulv/isoleret gulv	
m2 6,25 á kr. 721,92	4.512,01 kr.
2 % nedskrivning i 10 år	825,37 kr.
Subtotal	3.686,64 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	3.686,64 kr.

<b>Åben terrasse</b>	
Opført år 2012	
m2 60,00	
Pris (beregnes med maks pr. 500m2 ved opført år >= 2025)	20.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 13 år	4.619,55 kr.
Subtotal	15.380,45 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	15.380,00 kr.

<b>Åben terrasse</b>	
Opført år 2024	
m2 6,00	
Pris (beregnes med maks pr. 500m2 ved opført år >= 2025)	3.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 1 år	60,00 kr.
Subtotal	2.940,00 kr.

## KOLONIHAVEFORBUNDET

Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.940,00 kr.

<b>Tilslutninger</b>	
El (aktuel udgift)	15.125,00 kr
Vand (aktuel udgift)	6.000,00 kr
Stikledning (dokumenteret dagspris)	0,00 kr
Total	21.125,00 kr

<b>Alternative energianlæg</b>	
Opført år 2012	
Pris	16.500,00 kr.
5 % nedskrivning i 13 år	10.725,00 kr.
Subtotal	5.775,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Varmepumpe	
Total	5.775,00 kr.

<b>Drivhus</b>	
Opført år 2016	
m <sup>2</sup> 6,20 á kr. 601,60	3.729,93 kr.
7 % nedskrivning i 9 år	2.350,00 kr.
Subtotal	1.379,93 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

# KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	1.379,93 kr.
-------	--------------

<b>Tillæg (Udokumenteret)</b>	
Udokumenteret	15.000,00 kr
<p>Der gives et tillæg for nyt ståltag fra 2024            Taget er væsentligt nyere end hovedhuset, som er fra 1977. Tillægget gives fordi taget generelt set er vurderet og nedskrevet, som en del af hovedhuset. Tillægget modsvarer alene den nedskrivning, som der er sket på hovedhuset – og kun for den del, der vedrører taget. Der gives IKKE tillæg for den fulde nyværdi af taget.            Under taget er der fugtmembran samt isolering på 150 mm rockwool.</p> <p><b>Begrundelse</b></p>	
Bebyggelsens aktuelle værdi	395.901,98 kr
Procent af bebyggelsens aktuelle værdi	3,79 %
Referencepris	564.403,35 kr

<b>Løsøre</b>	
Løsøre	23.000,00

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

## KOLONIHAVEFORBUNDET

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 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.