

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 29/03/2025 Index: 154, 9726 Godkendelsesdato: 29/03/2025 V.1 Vurdering afsluttet: Ja

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Kana H/f
Haveloddens nr.:	5
Haveloddens adresse:	Lykkevej 5, 3400 Hillerød
Haveloddens ejer:	Kevin Jensen
Haveloddens medejer:	Pernille Aastrup
Vurderingsnummer:	34696

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	164.128,19 kr
Evt. tillæg:	0,000
Ubebygget værdi:	5.570,970
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	169.699,16 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	169.699,16 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:	169.699,16 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	12.760,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:	182.459,16 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Pernille Schjølin Sveegaard	Bjarne Foldal
Ulla Jørgensen	
Bemærkning:	

Fremmødte ved vurderingen:



KOLONIHAVEFORBUNDET

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	410,000 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	53,800 m ²
Heraf areal på blikstur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,000 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	356,200 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	15,640 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	5.570,97 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Ne j	
m ² 31,00 á kr. 4.075,25	126.332,75 kr.
2 % nedskrivning i 48 år	78.429,21 kr.
Subtotal	47.903,54 kr.
Fradrag	6.000,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Rottesikring mangelfuld 3 vinduer trænger til maling Huset trænger til maling, hvilket bevirker at regnvand kan trænge ind	
Kommentar	
Beklædningen er meget tæt på jordoverfladen. Der bør være 15 cm over jordoverfladen for at undgå råd og svamp. Gulvet skrånere og gynger - der tages forbehold for råd og svamp i underkonstruktionen.	
Total	41.903,54 kr.
Opført år 1977	

Hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 1977	
m ² 31,00 á kr. 1.359,62	42.148,22 kr.
2 % nedskrivning i 48 år	26.166,23 kr.
Subtotal	15.981,99 kr.
Fradrag	500,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Løse brædder i loftet over køkken	
Kommentar	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	15.481,99 kr.
-------	---------------

Hovedhus - Isolering

Opført år 1977

m² 31,00 á kr. 102,27 3.170,44 kr.

2 % nedskrivning i 48 år 1.968,26 kr.

Subtotal 1.202,18 kr.

Fradrag 0,00 kr.

Begrundelse for fradrag

Kommentar

Total 1.202,18 kr.

Køkken

Opført år 1977

Pris i forhold til indeksreguleret maks pris
23.245,89 kr.

Pris 13.055,00 kr.

Pris i forhold til makspris 13.055,00 kr.

2 % nedskrivning i 48 år 8.104,73 kr.

Subtotal 4.950,27 kr.

Fradrag 1.000,00 kr.

Begrundelse for fradrag

Komfur og køleskab sælges som løsøre og giver derfor fradrag i køkkenets pris

Kommentar

Total 3.950,27 kr.

Elinstallationer

Opført år 1987

m² 31,00 á kr. 464,44 14.397,53 kr.

2 % nedskrivning i 38 år 7.715,95 kr.

Subtotal 6.681,58 kr.

Fradrag 0,00 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	6.681,58 kr.

Fundament	
Opført år 1977	
Pris	1.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 48 år	931,22 kr.
Subtotal	568,78 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	568,78 kr.

Hovedhus - Udvidelse	
Opført år 2000	
m ² 10,00 á kr. 4.075,25	40.752,50 kr.
2 % nedskrivning i 25 år	16.159,80 kr.
Subtotal	24.592,70 kr.
Fradrag	3.000,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
<p>Rottesikring mangelfuld Råd i dørkarm ved bagdør - det er muligt for dyr at komme ind under gulvene 1 vinduer trænger til maling Huset trænger til maling, hvilket bevirker at regnvand kan trænge ind</p>	
Kommentar	
Nedløbsrør defekt	
Total	21.592,70 kr.

Udvidelse af hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 2000	



KOLONIHAVEFORBUNDET

m2 10,00 á kr. 1.359,62	13.596,20 kr.
2 % nedskrivning i 25 år	5.391,37 kr.
Subtotal	8.204,83 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	8.204,83 kr.

Udvidelse af hovedhus - Isolering

Opført år 2000	
m2 10,00 á kr. 102,27	1.022,72 kr.
2 % nedskrivning i 25 år	405,54 kr.
Subtotal	617,18 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	617,18 kr.

Bad/toilet

Opført år 2019	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris
	28.487,04 kr.
Pris	1.000,00 kr.
Pris i forhold til makspris	1.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 6 år	114,16 kr.
Subtotal	885,84 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Total	885,84 kr.

Elinstallationer

Opført år 2000	
----------------	--

KOLONIHAVEFORBUNDET

m ² 10,00 á kr. 464,44	4.644,37 kr.
2 % nedskrivning i 25 år	1.841,66 kr.
Subtotal	2.802,71 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.802,71 kr.

Fundament	
Opført år 2000	
Pris	1.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 25 år	396,54 kr.
Subtotal	603,46 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	603,46 kr.

Afløb	
Opført år 2019	
Pris	27.000,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Samletank	
Total	27.000,00 kr.

Udhus	
Opført år 2023 Bjælkehytte Ja	
m ² 8,80 á kr. 2.716,83	23.908,13 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET



2 % nedskrivning i 2 år	946,76 kr.
Subtotal	22.961,37 kr.
Bjælke tykkelse 25 - 32 mm	
Bjælkehytte fradrag	15.750,65 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	22.961,37 kr.

Tilslutninger	
El (aktuel udgift)	17.500,00 kr
Vand (aktuel udgift)	6.000,00 kr
Stikledning (dokumenteret dagspris)	0,00 kr
Total	23.500,00 kr

Solenergi	
Opført år 2012	
Pris	2.500,00 kr.
4 % nedskrivning i 13 år	1.300,00 kr.
Subtotal	1.200,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.200,00 kr.

Drivhus	
Opført år 1977	
m ² 4,00 á kr. 601,60	2.406,41 kr.
7 % nedskrivning i 10 år	1.684,00 kr.
Subtotal	722,41 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Total	722,41 kr.

Løsøre	
Løsøre	12.760,00

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 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

KOLONIHAVEFORBUNDET

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.