

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.:	9
Haveloddens adresse:	Lykkevej 9, 3400 Hillerød
Haveloddens ejer:	Rie Sønderby
Haveloddens medejer:	Jan Rådberg
Vurderingsnummer:	34682

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	192.078,74 kr
Evt. tillæg:	0,000
Ubebygget værdi:	8.680,200
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	200.758,94 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	200.758,94 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:	200.758,94 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	5.960,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:	206.718,94 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Pernille Schjølin Sveegaard	Daniel Jensen
Ulla Jørgensen	
Bemærkning:	

Fremmødte ved vurderingen:

KOLONIHAVEFORBUNDET

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	435,000 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	59,000 m ²
Heraf areal på blikstur, legehus mv., som ikke vurderes:	6,000 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	370,000 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	23,460 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	8.680,20 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nejl	
m ² 22,00 á kr. 4.075,25	89.655,50 kr.
2 % nedskrivning i 46 år	54.257,69 kr.
Subtotal	35.397,81 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	35.397,81 kr.
Opført år 1979	

Hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 1979	
m ² 22,00 á kr. 1.359,62	29.911,64 kr.
2 % nedskrivning i 46 år	18.101,92 kr.
Subtotal	11.809,72 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	11.809,72 kr.

Hovedhus - Isolering	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Opført år 1979	
m ² 22,00 á kr. 102,27	2.249,99 kr.
2 % nedskrivning i 46 år	1.361,65 kr.
Subtotal	888,34 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	888,34 kr.

Køkken	
Opført år 1979	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 23.245,89 kr.
Pris	5.000,00 kr.
Pris i forhold til makspris	5.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 46 år	3.025,90 kr.
Subtotal	1.974,10 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Inklusiv Køle- fryseskab	
Total	1.974,10 kr.

Bad/toilet	
Opført år 2011	
Pris	5.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 14 år	1.231,79 kr.
Subtotal	3.768,21 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

KOLONIHAVEFORBUNDET



Total	3.768,21 kr.
-------	--------------

Elinstallationer

Opført år 2019

m ² 22,00 á kr. 464,44	10.217,60 kr.
-----------------------------------	---------------

2 % nedskrivning i 6 år	1.166,42 kr.
-------------------------	--------------

Subtotal	9.051,18 kr.
----------	--------------

Fradrag	0,00 kr.
---------	----------

Begrundelse for fradrag

Kommentar

Total	9.051,18 kr.
-------	--------------

Fundament

Opført år 1979

Pris	13.738,00 kr.
------	---------------

2 % nedskrivning i 46 år	8.313,96 kr.
--------------------------	--------------

Subtotal	5.424,04 kr.
----------	--------------

Fradrag	0,00 kr.
---------	----------

Begrundelse for fradrag

Kommentar

Total	5.424,04 kr.
-------	--------------

Afløb

Opført år 2011

Pris	30.000,00 kr.
------	---------------

Fradrag	0,00 kr.
---------	----------

Begrundelse for fradrag

Kommentar

Tank 3000 Liter

Total	30.000,00 kr.
-------	---------------

Hovedhus - Udvidelse	
Opført år 2014 Bjælkehytte Nej	
m2 11,00 á kr. 4.075,25	44.827,75 kr.
2 % nedskrivning i 11 år	8.932,77 kr.
Subtotal	35.894,98 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Liste ved bagdør mangler, så døren lukker ikke helt tæt.	
Total	35.894,98 kr.

Udvidelse af hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 2014	
m2 11,00 á kr. 1.359,62	14.955,82 kr.
2 % nedskrivning i 11 år	2.980,23 kr.
Subtotal	11.975,59 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	11.975,59 kr.

Udvidelse af hovedhus - Isolering	
Opført år 2014	
m2 11,00 á kr. 102,27	1.125,00 kr.
2 % nedskrivning i 11 år	224,18 kr.
Subtotal	900,82 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	900,82 kr.
-------	------------

Elinstallationer

Opført år 2019

m2 11,00 á kr. 464,44	5.108,80 kr.
-----------------------	--------------

2 % nedskrivning i 6 år	583,21 kr.
-------------------------	------------

Subtotal	4.525,59 kr.
----------	--------------

Fradrag	0,00 kr.
---------	----------

Begrundelse for fradrag

Kommentar

Total	4.525,59 kr.
-------	--------------

Fundament

Opført år 2014

Type frostsikkert fundament inkl. støbt gulv/isoleret gulv

m2 11,00 á kr. 721,92	7.941,14 kr.
-----------------------	--------------

2 % nedskrivning i 11 år	1.582,42 kr.
--------------------------	--------------

Subtotal	6.358,72 kr.
----------	--------------

Fradrag	0,00 kr.
---------	----------

Begrundelse for fradrag

Kommentar

Total	6.358,72 kr.
-------	--------------

Åben overdækket terrasse

Opført år 2024

m2 6,00 á kr. 1.413,61	8.481,66 kr.
------------------------	--------------

2 % nedskrivning i 1 år	169,63 kr.
-------------------------	------------

Subtotal	8.312,03 kr.
----------	--------------

Fradrag	0,00 kr.
---------	----------

Begrundelse for fradrag

Kommentar

Total	8.312,03 kr.

Åben terrasse	
Opført år 1979	
m2 14,00	
Pris (beregnes med maks pr. 500m2 ved opført år >= 2025)	2.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 46 år	1.210,36 kr.
Subtotal	789,64 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	790,00 kr.

Tilslutninger	
El (aktuel udgift)	18.125,00 kr
Vand (aktuel udgift)	6.000,00 kr
Stikledning (dokumenteret dagspris)	0,00 kr
Total	24.125,00 kr

Drivhus	
Opført år 2010	
m2 6,00 á kr. 601,60	3.609,61 kr.
7 % nedskrivning i 10 år	2.527,00 kr.
Subtotal	1.082,61 kr.
Fradrag	200,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
To knuste ruder	
Kommentar	
Total	882,61 kr.

Løsøre	
---------------	--

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.