

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.:	56
Haveloddens adresse:	
Haveloddens ejer:	Lene Koldby
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	34693

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	100.652,57 kr
Evt. tillæg:	0,000
Ubebygget værdi:	10.981,630
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	111.634,20 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	111.634,20 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:	111.634,20 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	6.100,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:	117.734,20 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:	520,000 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	51,900 m ²
Heraf areal på blikstur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,000 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	468,100 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	23,460 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	10.981,63 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nejl	
m ² 20,00 á kr. 4.075,25	81.505,00 kr.
2 % nedskrivning i 34 år	40.496,79 kr.
Subtotal	41.008,21 kr.
Fradrag	3.000,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
4 vinduer skal repareres og males Sternbrædder og vindskeder skal renoveres og males Den udvendige beklædning mangler delvist maling Rottesikring er mangelfuld, hvor der er huller ind under huset ngen steder.	
Kommentar	
Total	38.008,21 kr.
Opført år 1991	

Hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 1991	
m ² 20,00 á kr. 1.359,62	27.192,40 kr.
2 % nedskrivning i 34 år	13.510,89 kr.
Subtotal	13.681,51 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	13.681,51 kr.

Hovedhus - Isolering	
Opført år 1991	
m ² 20,00 á kr. 102,27	2.045,45 kr.
2 % nedskrivning i 34 år	1.016,31 kr.
Subtotal	1.029,14 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.029,14 kr.

Køkken	
Opført år 1991	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 23.245,89 kr.
Pris	9.180,00 kr.
Pris i forhold til makspris	9.180,00 kr.
2 % nedskrivning i 34 år	4.561,20 kr.
Subtotal	4.618,80 kr.
Fradrag	3.000,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Køkkenet har generelt en ringere værdi end systemets udregning, hvorfor køkkenet bliver nedskrevet med kr. 3000,-	
Kommentar	
Den nyere køkkenø er ikke medregnet i køkkenets prisfastsættelse, da denne kan købes som løsøre.	
Total	1.618,80 kr.

Fundament	
Opført år 1991	
Pris	1.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 34 år	496,86 kr.
Subtotal	503,14 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Sokkelsten eller lignende	
Total	503,14 kr.

Udhus	
Opført år 1986	
m ² 6,00 á kr. 2.716,83	16.301,00 kr.
2 % nedskrivning i 39 år	8.887,37 kr.
Subtotal	7.413,63 kr.
Fradrag	7.413,63 kr.
Begrundelse for fradrag	
Råd i tag Råd i dør Råd i udvendig beklædning Råd i vindue Mangler maling Rottesikring mangler	
Kommentar	
Generelt i meget dårlig stand	
Total	0,00 kr.

Udhus – indvendigbeklædning	
Opført år 1986	
m ² 6,00 á kr. 1.359,62	8.157,72 kr.
2 % nedskrivning i 39 år	4.447,62 kr.
Subtotal	3.710,10 kr.
Fradrag	3.710,10 kr.
Begrundelse for fradrag	
Råd i vægge Råd i loftet	
Kommentar	
Total	0,00 kr.

Fundament	
------------------	--



KOLONIHAVEFORBUNDET

Opført år 1986	
Pris	400,00 kr.
2 % nedskrivning i 39 år	218,08 kr.
Subtotal	181,92 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	181,92 kr.

Udhus	
Opført år 1986	
m ² 4,00 á kr. 2.716,83	10.867,33 kr.
2 % nedskrivning i 39 år	5.924,91 kr.
Subtotal	4.942,42 kr.
Fradrag	4.942,42 kr.
Begrundelse for fradrag	
Råd i tag Råd i udvendig beklædning Mangler maling Rottesikring mangler	
Kommentar	
Generelt i meget dårlig stand	
Total	0,00 kr.

Fundament	
Opført år 1986	
Pris	300,00 kr.
2 % nedskrivning i 39 år	163,56 kr.
Subtotal	136,44 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	136,44 kr.

Udhus	
Opført år 2024 Bjælkehytte Nej	
m2 9,90 á kr. 2.716,83	26.896,65 kr.
2 % nedskrivning i 1 år	537,93 kr.
Subtotal	26.358,72 kr.
Fradrag	1.500,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Rottesikring mangler - 1500,- kr.	
Kommentar	
Dobbeltdøren i udhuset kan ikke åbnes helt op.	
Total	24.858,72 kr.

Fundament	
Opført år 2024	
Type sokkelsten el. lign.	
m2 9,90 á kr. 120,32	1.191,17 kr.
2 % nedskrivning i 1 år	23,82 kr.
Subtotal	1.167,35 kr.
Fradrag	1.167,35 kr.
Begrundelse for fradrag	
Der er ikke sokkelsten under udhuset, som er alene er bygget på fliser.	
Kommentar	
Total	0,00 kr.

Åben overdækket terrasse	
Opført år 1991	
m2 4,00 á kr. 2.377,53	9.510,12 kr.
2 % nedskrivning i 34 år	4.725,22 kr.
Subtotal	4.784,90 kr.
Fradrag	2.000,00 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

Begrundelse for fradrag	
Den overdækkede terasse er i ringere stand end systemet værdisætter den efter nedskrivning.	
Kommentar	
Total	2.784,90 kr.

Åben overdækket terrasse	
Opført år 1991	
m ² 8,00 á kr. 2.377,53	19.020,24 kr.
2 % nedskrivning i 34 år	9.450,45 kr.
Subtotal	9.569,79 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	9.569,79 kr.

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

Solenergi	
Opført år 1992	
Pris	9.000,00 kr.
4 % nedskrivning i 33 år	7.200,00 kr.
Subtotal	1.800,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Solcelle inklusiv inverter	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	1.800,00 kr.
-------	--------------

Solenergi	
Opført år 2006	
Pris	2.000,00 kr.
4 % nedskrivning i 19 år	1.520,00 kr.
Subtotal	480,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Solarvent	
Total	480,00 kr.

Løsøre	
Løsøre	6.100,00

Andre bemærkninger	
Udhuset fra 1986 er vurderet til nedrivning, hvilket betyder, at det skal fjernes forinden salg eller i umiddelbar forbindelse med salget.	
Andre bemærkninger	

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.

KOLONIHAVEFORBUNDET

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,

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.