

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 06/04/2024 Index: 152,7575 Godkendelsesdato: 09/04/2024 V.1 Vurdering afsluttet: Ja

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Grundet H/f
Haveloddens nr.:	22
Haveloddens adresse:	Hf Grundet Nr 22
Haveloddens ejer:	Peter Guldborg Jensen
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	30017

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	253.868,59 kr
Evt. tillæg:	1.000,000
Ubebygget værdi:	7.151,020
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	262.019,61 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	262.019,61 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:	262.019,61 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	0,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:	262.019,61 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Allan Dyrgaard	Jan Berg
Bemærkning:	

Fremmødte ved vurderingen:

Ejer	HF Formand Karin
Bestyrelsesmedlem Lene	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	402,000 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	92,700 m ²
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,000 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	309,300 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	23,120 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	7.151,02 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Ne j	
m ² 50,00 á kr. 4.017,00	200.850,00 kr.
2 % nedskrivning i 34 år	99.794,86 kr.
Subtotal	101.055,14 kr.
Fradrag	4.500,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Manglende almen vedligehold/maling	
Begyndende råd i beklædning	
Kommentar	
Total	96.555,14 kr.
Opført år 1990	

Hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 2018	
m ² 50,00 á kr. 1.340,19	67.009,31 kr.
2 % nedskrivning i 6 år	7.649,62 kr.
Subtotal	59.359,69 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	59.359,69 kr.



KOLONIHAVEFORBUNDET

Hovedhus - Isolering	
Opført år 2018	
m ² 50,00 á kr. 100,81	5.040,53 kr.
2 % nedskrivning i 6 år	575,41 kr.
Subtotal	4.465,12 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	4.465,12 kr.

Køkken	
Opført år 2024	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 22.913,63 kr.
Pris	1.800,00 kr.
Pris i forhold til makspris	1.800,00 kr.
2 % nedskrivning i 0 år	0,00 kr.
Subtotal	1.800,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Køkken er vurderet som beset på vurderingsdagen 6/4-2024	
Total	1.800,00 kr.

Bad/toilet	
Opført år 2024	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 28.079,86 kr.
Pris	4.300,00 kr.
Pris i forhold til makspris	4.300,00 kr.
2 % nedskrivning i 0 år	0,00 kr.
Subtotal	4.300,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Toilet/bad er vurderet som beset på vurderingsdagen 6/4-2024	
Kommentar	
Total	4.300,00 kr.

Elinstallationer	
Opført år 1990	
m2 50,00 á kr. 457,80	22.889,91 kr.
2 % nedskrivning i 34 år	11.373,14 kr.
Subtotal	11.516,77 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	11.516,77 kr.

Fundament	
Opført år 1990	
Pris	11.860,00 kr.
2 % nedskrivning i 34 år	5.892,79 kr.
Subtotal	5.967,21 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	5.967,21 kr.

Afløb	
Opført år 2020	
Pris	25.000,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar		
Standardpris for samletank.		
Total		25.000,00 kr.

Udhus		
Opført år 1995		
m2 6,90 á kr. 2.678,00		18.478,20 kr.
2 % nedskrivning i 29 år		8.192,93 kr.
Subtotal		10.285,27 kr.
Fradrag		8.300,00 kr.
Begrundelse for fradrag		
Udhuset er et ældre stålskur		
Kommentar		
Total		1.985,27 kr.

Åben overdækket terrasse		
Opført år 2014		
m2 10,80 á kr. 2.343,55		25.310,34 kr.
2 % nedskrivning i 10 år		4.629,95 kr.
Subtotal		20.680,39 kr.
Fradrag		0,00 kr.
Begrundelse for fradrag		
Kommentar		
Total		20.680,39 kr.

Åben terrasse		
Opført år 1990		
m2 25,00		
Pris		4.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 34 år		2.235,88 kr.
Subtotal		2.264,12 kr.



KOLONIHAVEFORBUNDET

Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.264,00 kr.

Tilslutninger	
El (aktuel udgift)	11.525,00 kr
Vand (aktuel udgift)	0,00 kr
Stikledning (dokumenteret dagspris)	8.450,00 kr
Total	19.975,00 kr

Dokumenteret tillæg	
Opført år 2024	
Pris	1.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 0 år	0,00 kr.
Subtotal	1.000,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Er vurderet som beset på vurderingsdagen 6/4-2024	
Kommentar	
El-vandvarmer	
Total	1.000,00 kr.
Referencepris 407.013,17 kr	
Procent af referenceprisen 0,25 %	

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

KOLONIHAVEFORBUNDET

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,

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.

KOLONIHAVEFORBUNDET

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.