KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 09/06/2026 Index: 157,76186 Godkendelsesdato: 13/06/2026 V.1 **Vurdering afsluttet: Ja**

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Sommerhuskolonien Afd. A
Haveloddens nr.:	130
Haveloddens adresse:	Højdestien 44
Haveloddens ejer:	Martin Müller
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	40255

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	135.482,31 kr
Evt. tillæg:	0,000
Ubebygget værdi:	12.839,480
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	148.321,79 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	148.321,79 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl.løsøre:	148.321,79 kr
Herudover udgør løsøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	0,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl.løsøre:	148.321,79 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Poul Andersen	Peter Espersen
Torben Gundo Rasmussen	

Bemærkninge:	Vi har i dag vurderet Højdestien 44 som er et pænt ældre hus som ud fra vurderingsrapport fra 2006 er hovedhuset blevet bygget i ca. 1970. Men en del af hovedhuset er bygget senere ud fra tidligere vurdering. Den del af huset hvor toilet og bad er instaleret er ikke en del af hovedhuset men en overdækket lukket terrasse som før er blevet vurderet som hovedhus er blevet rettet i vurderingen som overdækket lukket terrasse. Der er nedgravet en samletank på 2500 l som ikke er blevet udført af autoriseret kloakmester og ikke er anmeldt og godkendt af Rødovre Kommune og medregnes derfor ikke. Der foreligger en regning på udført arbejde vedrørende bad / toilet som er godkendt i tidligere vurdering og bliver derfor medtaget i denne vurdering

Fremmødte ved vurderingen:

Lotte og Martin	

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	400,000 m2
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	77,400 m2
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,000 m2
Havens areal uden bebyggelse:	322,600 m2
Havens anlæg - vurderet pris pr. m2:	39,800 kr./m2
Havens værdi uden bebyggelse	12.839,48 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nej	
m2 27,30 á kr. 4.148,60	113.256,78 kr.
2 % nedskrivning i 56 år	76.720,49 kr.
Subtotal	36.536,29 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	36.536,29 kr.
Opført år 1970	

Hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 1970	
m2 27,30 á kr. 1.384,09	37.785,68 kr.
2 % nedskrivning i 56 år	25.596,14 kr.
Subtotal	12.189,54 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	12.189,54 kr.

Hovedhus - Isolering	
Opført år 1970	
m2 27,30 á kr. 104,11	2.842,28 kr.
2 % nedskrivning i 56 år	1.925,37 kr.
Subtotal	916,91 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	916,91 kr.

Køkken	
Opført år 2004	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 23.664,28 kr.
Pris	8.000,00 kr.
Pris i forhold til makspris	8.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 22 år	2.870,63 kr.
Subtotal	5.129,37 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

Total	5.129,37 kr.

Bad/toilet	
Opført år 2004	
Pris	20.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 22 år	7.176,59 kr.
Subtotal	12.823,41 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Bad og toilet er ikke en del af hovedhuset men er placeret i lukket overdækket terrasse	
Total	12.823,41 kr.

Elinstallationer	
Opført år 1970	
m2 27,30 á kr. 472,80	12.907,32 kr.
2 % nedskrivning i 56 år	8.743,46 kr.
Subtotal	4.163,86 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	4.163,86 kr.

Fundament	
Opført år 1970	
Pris	3.330,00 kr.
2 % nedskrivning i 56 år	2.255,75 kr.
Subtotal	1.074,25 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

Kommentar	
Total	1.074,25 kr.

Lukket terrasse	
Opført år 1970	
m2 18,30 á kr. 3.244,65	59.377,13 kr.
2 % nedskrivning i 56 år	40.222,25 kr.
Subtotal	19.154,88 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	19.154,88 kr.

Indvendig beklædning - Lukket overdækket terrasse	
Opført år 1970	
m2 18,30 á kr. 1.384,09	25.328,86 kr.
2 % nedskrivning i 56 år	17.157,85 kr.
Subtotal	8.171,01 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	8.171,01 kr.

Isolering - Lukket overdækket terrasse	
Opført år 1970	
m2 18,30 á kr. 104,11	1.905,27 kr.
2 % nedskrivning i 56 år	1.290,64 kr.
Subtotal	614,63 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

Kommentar	
Total	614,63 kr.

Elinstallationer	
Opført år 1970	
m2 18,30 á kr. 472,80	8.652,16 kr.
2 % nedskrivning i 56 år	5.861,00 kr.
Subtotal	2.791,16 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.791,16 kr.

Åben terrasse	
Opført år 2006	
m2 31,80	
Opført fra 2025 og frem kan maksimalt prissættes til 500 kroner pr. m2. Opført fra 2024 eller før, prissættes udfra dokumenteret udgift som førhen. (Uanset opførelsesår skal du selv udføre udregningen af prisen)	4.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	1.495,76 kr.
Subtotal	3.004,24 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	3.004,00 kr.

Tilslutninger	
El (aktuel udgift)	17.375,00 kr
Vand (aktuel udgift)	0,00 kr

Stikledning (dokumenteret dagspris)	11.538,00 kr
Total	28.913,00 kr

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,

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.