KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 23/10/2026 Index: 157,76186 Godkendelsesdato: 26/10/2026 V.1 **Vurdering afsluttet: Ja**

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Sommerhuskolonien Afd. A
Haveloddens nr.:	78
Haveloddens adresse:	Bakkestien 52
Haveloddens ejer:	Kenneth Hansen
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	42573

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	246.185,49 kr
Evt. tillæg:	0,000
Ubebygget værdi:	7.235,640
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	253.421,13 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	253.421,13 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl.løsøre:	253.421,13 kr
Herudover udgør løsøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	24.000,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl.løsøre:	277.421,13 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Poul Andersen	Peter Espersen
Torben Gundo Rasmussen	

Bemærkninge:	Vi har i dag vurderet Bakkestien 52 som er et pænt og velholdt hus der er blevet gennemrenoveret fra yders til inderst og er derfor anslået til færdigbygget i 2003. Der er nedgravet en tømningstank på 3000 l som ikke bliver medregnet pga. nært forestående tilslutning af kloak men der medregnes 10 m nedgravet kloakrør i forbindelse med etablering af bad/toilet. Der etableret solcelleanlæg på taget hvorpå der foreligger en faktura. Den eksisterende hæk mod Bakkestien 50 er plantet på dennes matrikel, ligeledes er den eksiternde hæk mod Bakkestien 54 også plantet på dens matrikel. Der mangler 17 m hæk i alt mod nord - øst og vest Som giver et fradrag på kr. 500,00 pr. m som kan ses under fradrag i hovedhus.

Fremmødte ved vurderingen:

Florence	

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	375,000 m2
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	72,000 m2
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,000 m2
Havens areal uden bebyggelse:	303,000 m2
Havens anlæg - vurderet pris pr. m2:	23,880 kr./m2
Havens værdi uden bebyggelse	7.235,64 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nej	
m2 38,60 á kr. 4.148,60	160.135,96 kr.
2 % nedskrivning i 23 år	59.514,96 kr.
Subtotal	100.621,00 kr.
Fradrag	8.500,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Manglende hæk (17 m a 500,00 pr m. hvis sælger selv planter hæk inden salg så bliver fradraget slettet	
Kommentar	
Huset er gennemrenoveret fra yderst til inderst derfor vurderes det til 2003	

Total	92.121,00 kr.
Opført år 2003	

Hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 2003	
m2 38,60 á kr. 1.384,09	53.425,91 kr.
2 % nedskrivning i 23 år	19.855,88 kr.
Subtotal	33.570,03 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	33.570,03 kr.

Hovedhus - Isolering	
Opført år 2003	
m2 38,60 á kr. 104,11	4.018,76 kr.
2 % nedskrivning i 23 år	1.493,58 kr.
Subtotal	2.525,18 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.525,18 kr.

Køkken	
Opført år 2005	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 23.664,28 kr.
Pris	3.000,00 kr.
Pris i forhold til makspris	3.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 21 år	1.037,23 kr.
Subtotal	1.962,77 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

Kommentar	
Total	1.962,77 kr.

Bad/toilet	
Opført år 2005	
Pris	9.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 21 år	3.284,57 kr.
Subtotal	6.215,43 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	6.215,43 kr.

Nagelfast tilbehør	
Opført år 2006	
Pris	6.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	2.160,55 kr.
Subtotal	4.339,45 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
98 l metro vandvarmer	
Total	4.339,45 kr.

Elinstallationer	
Opført år 2003	
m2 38,60 á kr. 472,80	18.249,91 kr.
2 % nedskrivning i 23 år	6.782,63 kr.
Subtotal	11.467,28 kr.
Fradrag	0,00 kr.

Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	11.467,28 kr.

Fundament		
Opført år 2003		
Pris		4.709,00 kr.
2 % nedskrivning i 23 år		1.750,11 kr.
Subtotal		2.958,89 kr.
Fradrag		0,00 kr.
Begrundelse for fradrag		
Kommentar		
Total		2.958,89 kr.

Afløb		
Opført år 2005		
Pris	2.500,00 kr.	
Fradrag	0,00 kr.	
Begrundelse for fradrag		
Kommentar		
Der er nedgravet 10 m afløbsrør ned i forbindelse med etablering af bad og toilet		
Total		2.500,00 kr.

Lukket terrasse	
Opført år 2006	
m2 9,40 á kr. 3.244,65	30.499,73 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	10.137,87 kr.
Subtotal	20.361,86 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

Kommentar	
Total	20.361,86 kr.

Indvendig beklædning - Lukket overdækket terrasse	
Opført år 2006	
m2 9,40 á kr. 1.384,09	13.010,45 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	4.324,57 kr.
Subtotal	8.685,88 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	8.685,88 kr.

Isolering - Lukket overdækket terrasse	
Opført år 2006	
m2 9,40 á kr. 104,11	978,66 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	325,30 kr.
Subtotal	653,36 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	653,36 kr.

Elinstallationer	
Opført år	
m2 9,40 á kr. 472,80	4.444,28 kr.
2 % nedskrivning i 0 år	0,00 kr.
Subtotal	4.444,28 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

Kommentar	
Total	4.444,28 kr.

Fundament	
Opført år 2006	
Pris	1.146,00 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	380,92 kr.
Subtotal	765,08 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	765,08 kr.

Åben terrasse	
Opført år 2003	
m2 24,00	
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)	5.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 23 år	1.858,26 kr.
Subtotal	3.141,74 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	3.142,00 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

Solenergi	
Opført år 2012	
Pris	49.000,00 kr.
4 % nedskrivning i 14 år	27.440,00 kr.
Subtotal	21.560,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Solcelleanlæg	
Total	21.560,00 kr.

Løsøre	
Løsøre	24.000,00

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 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.