

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 04/10/2025 Index: 154, 9726 Godkendelsesdato: **Vurdering afsluttet: Nej**

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Mosehøj H/f
Haveloddens nr.:	32
Haveloddens adresse:	
Haveloddens ejer:	Bente Lövik
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	37991

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	263.211,89 kr
Evt. tillæg:	15.906,580
Ubebygget værdi:	5.395,800
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	284.514,27 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	284.514,27 kr
Foreningsmæssig værdi/andelsværdi pr.dato:	214.621,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl.løsøre:	499.135,27 kr
Herudover udgør løsøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	10.000,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl.løsøre:	509.135,27 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Susanne Bergmann	Max Lomholt
Niels Jørgensen	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Bemærkninge:	LÆS bemærkninger på side 13 og ffrem Der er i 2021-2023 blevet kloakeret. Der er optaget et kollektivt kloaklån på kr. 214.621, som SKAL indfries ved køb. Men lånet nedskrives IKKE i 50 år. Beløbet vil fremgå af den endelige refusionsopgørelse – hvor der tillægges ca. kr. 5.500 til kollektiv forsikring, 1 mdr. haveleje, kapitalindskud mv. LØSØRE er man IKKE forpligtet til at købe – men køber og sælger skal blive enige.
--------------	---

Fremmødte ved vurderingen:

Medlem Bente Løvik og datter Susanne	

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	396,000 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	166,000 m ²
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,000 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	230,000 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	23,460 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	5.395,80 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nej	
m ² 27,00 á kr. 4.075,25	110.031,75 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	77.291,46 kr.
Subtotal	32.740,29 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Hovedhus - stue/køkken	
Total	32.740,29 kr.
Opført år 1965	

Hovedhus - Indvendig beklædning

KOLONIHAVEFORBUNDET

Opført år 2005	
m2 27,00 á kr. 1.359,62	36.709,74 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	12.202,02 kr.
Subtotal	24.507,72 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	24.507,72 kr.

Hovedhus - Isolering	
Opført år 2005	
m2 27,00 á kr. 102,27	2.761,35 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	917,85 kr.
Subtotal	1.843,50 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.843,50 kr.

Køkken	
Opført år 2006	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 23.245,89 kr.
Pris	5.100,00 kr.
Pris i forhold til makspris	5.100,00 kr.
2 % nedskrivning i 19 år	1.625,71 kr.
Subtotal	3.474,29 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	3.474,29 kr.
-------	--------------

Bad/toilet	
Opført år 2008	
Pris	2.100,00 kr.
2 % nedskrivning i 17 år	610,42 kr.
Subtotal	1.489,58 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Brusenische + håndvask møbel Nyt toilet fra 2021 er under dokumenterede udgifter	
Total	1.489,58 kr.

Nagelfast tilbehør	
Opført år 2012	
Pris	6.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 13 år	1.385,87 kr.
Subtotal	4.614,13 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
60+ l vandvarmer	
Total	4.614,13 kr.

Elinstallationer	
Opført år 2005	
m2 27,00 á kr. 464,44	12.539,79 kr.
2 % nedskrivning i 20 år	4.168,13 kr.
Subtotal	8.371,66 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Total	8.371,66 kr.

Fundament	
Opført år 1965	
Pris	3.248,64 kr.
2 % nedskrivning i 60 år	2.282,00 kr.
Subtotal	966,64 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
27 m2 sokkelsten á kr. 120,32	
Total	966,64 kr.

Hovedhus - Udvidelse	
Opført år 2006	
m2 20,00 á kr. 4.075,25	81.505,00 kr.
2 % nedskrivning i 19 år	25.981,13 kr.
Subtotal	55.523,87 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	55.523,87 kr.

Udvidelse af hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 2006	
m2 20,00 á kr. 1.359,62	27.192,40 kr.
2 % nedskrivning i 19 år	8.668,05 kr.
Subtotal	18.524,35 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

Kommentar	
Total	18.524,35 kr.

Udvidelse af hovedhus - Isolering	
Opført år 2006	
m2 20,00 á kr. 102,27	2.045,45 kr.
2 % nedskrivning i 19 år	652,02 kr.
Subtotal	1.393,43 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.393,43 kr.

Elinstallationer	
Opført år 2006	
m2 20,00 á kr. 464,44	9.288,73 kr.
2 % nedskrivning i 19 år	2.960,94 kr.
Subtotal	6.327,79 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	6.327,79 kr.

Fundament	
Opført år 2006	
Pris	2.406,40 kr.
2 % nedskrivning i 19 år	767,08 kr.
Subtotal	1.639,32 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

Kommentar	
20 m2 sokkelsten á kr. 120,32	
Total	1.639,32 kr.

Udhus	
Opført år 2006	
m2 10,00 á kr. 2.716,83	27.168,33 kr.
2 % nedskrivning i 19 år	8.660,38 kr.
Subtotal	18.507,95 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Skuret ved hoveddør	
Total	18.507,95 kr.

Udhus – indvendigbeklædning	
Opført år 2006	
m2 10,00 á kr. 1.359,62	13.596,20 kr.
2 % nedskrivning i 19 år	4.334,02 kr.
Subtotal	9.262,18 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	9.262,18 kr.

Udhus - Isolering	
Opført år 2006	
m2 10,00 á kr. 102,27	1.022,72 kr.
2 % nedskrivning i 19 år	326,01 kr.
Subtotal	696,71 kr.

Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	696,71 kr.

Elinstallationer	
Opført år 2006	
m2 10,00 á kr. 464,44	4.644,40 kr.
2 % nedskrivning i 19 år	1.480,48 kr.
Subtotal	3.163,92 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	3.163,92 kr.

Fundament	
Opført år 2006	
Pris	1.203,20 kr.
2 % nedskrivning i 19 år	383,54 kr.
Subtotal	819,66 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
10 m2 sokkelsten á kr. 120,32	
Total	819,66 kr.

Udhus	
Opført år 2008	
m2 7,00 á kr. 2.716,83	19.017,83 kr.
2 % nedskrivning i 17 år	5.528,07 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

Subtotal	13.489,76 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
til bagbo ved siden af cykelskur/ovedækket terrasse	
Total	13.489,76 kr.

Udhus – indvendigbeklædning

Opført år 2008	
m2 7,00 á kr. 1.359,62	9.517,34 kr.
2 % nedskrivning i 17 år	2.766,48 kr.
Subtotal	6.750,86 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	6.750,86 kr.

Udhus - Isolering

Opført år 2008	
m2 7,00 á kr. 102,27	715,91 kr.
2 % nedskrivning i 17 år	208,10 kr.
Subtotal	507,81 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	507,81 kr.

Fundament

Opført år 2008	
Pris	842,24 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

2 % nedskrivning i 17 år	244,82 kr.
Subtotal	597,42 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
7 m2 sokkelsten á kr.	120,32
Total	597,42 kr.

Åben overdækket terrasse	
Opført år 2008	
m2 3,00 á kr. 2.377,53	7.132,59 kr.
2 % nedskrivning i 17 år	2.073,29 kr.
Subtotal	5.059,30 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
"cykelskur"	
Total	5.059,30 kr.

Åben terrasse	
Opført år 2008	
m2 99,00	
Pris (beregnes med maks pr. 500m2 ved opført år >= 2025)	9.900,00 kr.
2 % nedskrivning i 17 år	2.877,71 kr.
Subtotal	7.022,29 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
99 m2 40x40 fliser á kr. 100	

Total	7.022,00 kr.
-------	--------------

Tilslutninger	
El (aktuel udgift)	23.012,50 kr
Vand (aktuel udgift)	0,00 kr
Stikledning (dokumenteret dagspris)	7.074,00 kr
Total	30.086,50 kr

Alternative energianlæg	
Opført år 2020	
Pris	7.775,00 kr.
5 % nedskrivning i 5 år	1.943,75 kr.
Subtotal	5.831,25 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Fujitsu Varmepumpe (excl. arb.løn)	
Total	5.831,25 kr.

Dokumenteret tillæg	
Opført år 2022	
Pris	6.465,00 kr.
2 % nedskrivning i 3 år	380,19 kr.
Subtotal	6.084,81 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Hegn til bagbo	
Total	6.084,81 kr.
Referencepris 433.551,22 kr	
Procent af referenceprisen 3,27 %	

Dokumenteret tillæg

KOLONIHAVEFORBUNDET

Opført år 2024	
Pris	4.300,00 kr.
2 % nedskrivning i 1 år	86,00 kr.
Subtotal	4.214,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
2 døre til skurene + køkkenvindue	
Total	4.214,00 kr.
Referencepris 433.551,22 kr	
Procent af referenceprisen 3,27 %	

Dokumenteret tillæg	
Opført år 2023	
Pris	2.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 2 år	79,20 kr.
Subtotal	1.920,80 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
glasdør i stuen	
Total	1.920,80 kr.
Referencepris 433.551,22 kr	
Procent af referenceprisen 3,27 %	

Dokumenteret tillæg	
Opført år 2021	
Pris	2.100,00 kr.
2 % nedskrivning i 4 år	163,03 kr.
Subtotal	1.936,97 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

Kommentar	
Ifö toilet	
Total	1.936,97 kr.
Referencepris 433.551,22 kr	
Procent af referenceprisen 3,27 %	

Dokumenteret tillæg	
Opført år 2025	
Pris	1.750,00 kr.
2 % nedskrivning i 0 år	0,00 kr.
Subtotal	1.750,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
EI-attest (UDEN bemærkninger)	
Total	1.750,00 kr.
Referencepris 433.551,22 kr	
Procent af referenceprisen 3,67 %	

Løsøre	
Løsøre	10.000,00

Andre bemærkninger

KOLONIHAVEFORBUNDET

Mosehøj, have 32

Vurderingskørsom regeludfratidligere plantegninger over hus og grund, samt årstal for skønnede opførelse af bygninger mv.

Hovedhuset (stue/køkken) er fra 1965 – men er TOTAL renoveret i 2005.

Udvidet i 2006 med gang – bad og soveværelse.

ALT fremstår i rigtig flot velholdt stand – også haven (der er 99 m² fliser i bag”haven”)

Sidste vurderinger fra 31. maj 2015 (kr. 263.674) – i dag kr. 284.514,27

Hertil skal tillægges kloaklån – kr. 214.621, som SKAL indfries ved køb.

Kloaklånet nedskrives IKKE i 50 år.

Øvrig nedskrivning er ca. 2% pr. år.

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.

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,

KOLONIHAVEFORBUNDET

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.