

København Ø, den 22. november 2024  
Sag 800245

Haveforeningen Selandia  
Att. Hr. Torben Majvad  
Viberupstræde 10  
2770 Kastrup

**Haveforeningen Selandia, Viberupstræde 10, 2770 Kastrup**

Efter aftale med hr. Torben Majvad har vi den 18. oktober 2024 foretaget en besigtigelse af grunden med 221 lodder af varierende størrelser.

Vi er blevet anmodet om at oplyse markedsværdien pr. 30.09.2024 for det samlede grundareal på 101.021 m<sup>2</sup> heraf vej 0 m<sup>2</sup>.

Værdien af de enkelte bygninger er ikke medtaget i kontantværdien, idet salg af selve kolonihavehusene er underlagt særlige regler. Det er således alene grundværdien der er værdisat.

Ved besigtigelsen deltog hr. Torben Majvad.

Vi gik rundt i området som er beliggende i et naturskønt område. Fælleshuset med køkken og toilet-faciliteter herunder et handicaptolet, boldbane, legeplads blev besigtiget. Der er en professionel keglebane fra 1960'erne (tysk model). På grunden er der nogle fælles parkeringspladser.

Området blev renoveret i 2017 herunder vand og kloak. Kloakeringen kostede kr. 12.463.462.

Der er nedgravet belysning med nye kabler.

Kontor og mødelokale er nyistandsat.

Der er opsat hjertestarter.

Haveforeningen er beliggende på matr.nr. 15 u Skelgårde, Tårnby og den offentlige ejendomsværdi er pr. 01.10.2020 fastsat til kr. 6.750.000 heraf grundværdien kr. 6.061.300. Grundværdi og ejendomsværdi er to begreber, der ofte forveksles. Grundværdien er den værdi, som grunden har, når den ikke er bygget på. Når man køber en grund, køber man altså kun grundværdien. Ejendomsværdien er grundværdien plus værdien af bygningerne på grunden.

Vurderingsstyrelsen har 05.12.2023 fastsat en foreløbig grundværdi på kr. 457.352.000 og en skattepligtig grundværdi på kr. 365.881.600. Såfremt dette ikke ændres vil grundskylden der skal betales over årene stige fra det nuværende beløb i 2024 på kr. 149.544 til kr. 2.195.289,60

Området er omfattet af bestemmelserne i Tårnby Kommuneplan 2021-2033

Haveforeningen Selandia har status som varigt kolonihave område jf. Tårnby Kommuneplan 2021-

Haveforeningen - oktober 2024

WIBORG + PARTNERE APS  
LYNGBYVEJ 14 2  
2100 KØBENHAVN Ø  
TLF.: +45 70 22 82 52

WIBORG@WIBORG-PARTNERE.DK  
WWW.WIBORG-PARTNERE.DK  
CVR. NR. 26 75 66 77  
ADM. PARTNER: ERIK WIBORG

2033 side 82-83.

Salgsprisen for selve husene er reguleret af bestemmelser fra Kolonihaveforbundet.

Haveforeningen Selandia, 2770 Kastrup ligger i den gamle Tårnby kommune, der er klassificeret som **Radonklasse 3**. Det betyder at **3-10%** af husstandene i området vurderes at have et radonniveau på 200 Bq/m<sup>3</sup> eller mere (WHO anbefaler at koncentrationen ikke overstiger den øvre grænseværdi på 100 Bq/m<sup>3</sup>). Som udgangspunkt er risiko for Radon i boligen derfor høj.

Radonklasse 3 klassificeringen stammer fra den landsdækkende radonundersøgelse fra 2001. Undersøgelsen inkluderede 15 målinger i den gamle Tårnby kommune. Af de 15 målinger var den højeste radonkoncentration 240 Bq/m<sup>3</sup> og middeldkoncentrationen var 55 Bq/m<sup>3</sup>. Det geologiske underlag på Haveforeningen Selandia, 2770 Kastrup er **Moræneler**, der frigiver Radon og dermed **øger risiko for Radon** i boligen.

Til kolonihaveforbundet betales i 2023 et årligt beløb på kr. 92.677,50..

**Den samlede markedsværdi incl. fælleshus, keglebane, toiletbygning men uden kolonihavehuse andrager kr. 66.000.000**

**skiver kroner Sekstiseks millioner.**

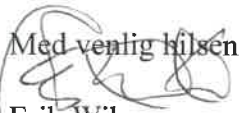
Vurderingen er udtryk for vore kvalificerede beregninger og skøn som sagkyndig, hvorfor der tages forbehold for at myndigheder og andre kan foretage en anden skønsmæssig vurdering af grunden end den af os foretagne. Opmærksomheden henledes på, at vi ikke er ansvarlige for tab mv. som skyldes at myndigheder eller andre ikke lægger den af os foretagne vurdering til grund.

Måtte medvirkende medarbejdere eller selskabet ifalde ansvar efter dansk rets almindelige regler herom, er dette uanset den udviste grad af uagtsomhed, begrænset til den dækning som følger af selskabets ansvarsforsikring via Dansk Ejendomsmæglerforening.

Undertegnede vurderingsmand erklærer herved, ikke at have personlig eller forretningsmæssig interesse i vurderingens udfald, og at jeg hermed opfylder bestemmelserne i retsplejelovens § 60.

Vurderingsrapporten er udarbejdet i 1 eksemplar som beror på vort kontor. Rapporten er fremsendt til hr. Torben Majvad som pdf fil.

Med venlig hilsen



Erik Wiborg  
Ejendomsmægler & Valuar, MDE

Bilag:  
Jordforureningsattest  
Tingbogsattest  
BBR-meddelelse  
Fotos

Haveforeningen - oktober 2024

WIBORG + PARTNERE APS  
LYNGBYVEJ 14 2  
2100 KØBENHAVN Ø  
TLF.: +45 70 22 82 52

WIBORG@WIBORG-PARTNERE.DK  
WWW.WIBORG-PARTNERE.DK  
CVR. NR. 26 75 66 77  
ADM. PARTNER: ERIK WIBORG

## Jordforureningsattest

Denne jordforureningsattest er baseret på de informationer, der er registreret i den fællesoffentlige landsdækkende database på jordforureningsområdet, DKJord.

Attesten er baseret på en søgning om en specifik matrikel. I attesten bruges også begrebet "lokalitet", der kan dække over flere matrikler eller eventuelt en mindre del af en matrikel. Der er flere oplysninger omkring lokaliteten, som ikke nødvendigvis også gælder for matriklen. Se derfor på kortmaterialet, hvor meget af matriklen der berøres af lokaliteten.

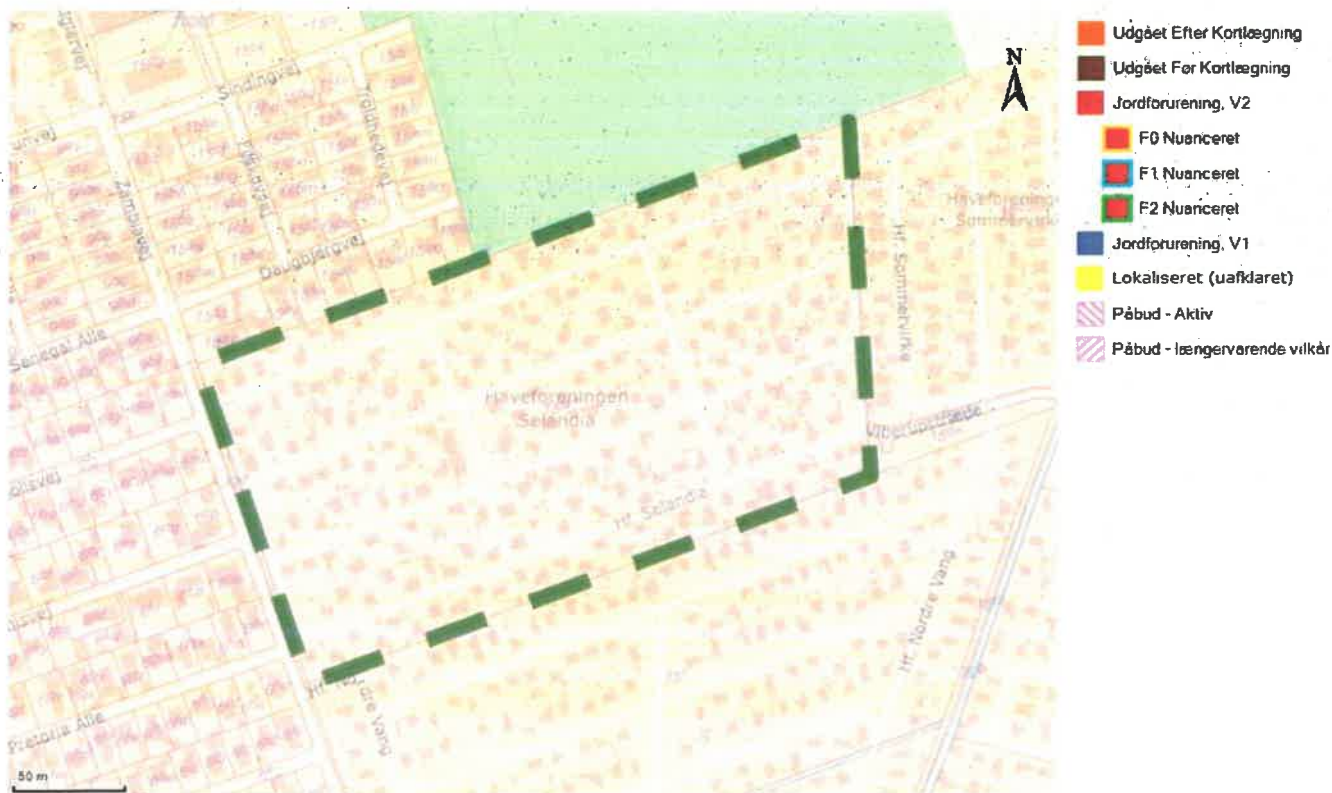
Attestens kort er baseret på data fra Danmarks Arealinformation og Geodatastyrelsen. Ansvar for de registrerede data ligger hos regionen og kommunen, hvor den aktuelle matrikel er beliggende. Bemærk, at denne attest omhandler alene oplysninger om jordforurening.

### Der er søgt på følgende matrikel:

|                |                            |
|----------------|----------------------------|
| Ejerlavsnavn   | Skelgårde, Tårnby          |
| Matrikelnummer | 15u                        |
| Region         | Region Hovedstaden         |
| Kommune        | Tårnby                     |
| Beregningsdato | [Manglende Beregningsdato] |

### Kort

Placeringen af den søgte matrikel kan ses nedenfor (her kan de også se om der er jordforureninger i nærheden af det søgte).



### Forureningsstatus

**Matrikel status:** Matriklen er ikke kortlagt.

Region Hovedstaden har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel.

Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

# A/F Selandia



