

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 14-06-2023 Index: 142,4407 Godkendelsesdato: 16-06-2023 V.1 Vurdering afsluttet: Ja

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Rønhøjgård H/f
Haveloddens nr.:	143
Haveloddens adresse:	
Haveloddens ejer:	Ellen Brix
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	26853

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	136.903,38 kr
Evt. tillæg:	12.010,97
Ubebygget værdi:	17.079,19
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	165.993,54 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	165.993,54 kr
Foreningsmæssig værdi/andelsværdi pr.dato:	84.831,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl.løsøre:	250.824,54 kr
Herudover udgør løsøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	11.400,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl.løsøre:	262.224,54 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Heidi Winding	Berit Zimling
Signe Stripp	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Bemærkning:	Huset er sunket mod nord. Ekspertbistand tilrådes. Vinduer trænger til vedligeholdelse, enkelte liste skal skiftes. En del høje træer i haven, men der har ikke været nogle klager på disse fra nabo. Der er ikke tilsluttet vand til køkken. Køber skal sørge for at plante hæk i stedet for plankeværk.
-------------	---

Fremmødte ved vurderingen:

Niels (søn), Sanne	

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	413,00 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	73,58 m ²
Heraf areal på blikstur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,00 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	339,42 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	50,31 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	17.079,19 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nejl	
m ² 35,26 á kr. 3.745,70	132.073,38 kr.
2 % nedskrivning i 53 år	86.804,75 kr.
Subtotal	45.268,63 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Ny beklædning på hele huset lavet i 2012.	
Total	45.268,63 kr.
Opført år 1970	

Hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 1970	
m ² 35,26 á kr. 1.249,67	44.063,51 kr.
2 % nedskrivning i 53 år	28.960,58 kr.



KOLONIHAVEFORBUNDET

Subtotal	15.102,93 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	15.102,93 kr.

Hovedhus - Isolering	
Opført år 1970	
m ² 35,26 á kr. 94,00	3.314,51 kr.
2 % nedskrivning i 53 år	2.178,45 kr.
Subtotal	1.136,06 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.136,06 kr.

Køkken	
Opført år 1980	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 21.366,11 kr.
Pris	5.000,00 kr.
Pris i forhold til makspris	5.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 43 år	2.902,55 kr.
Subtotal	2.097,45 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Der er ikke tilsluttet vand til køkkenet. skuffeskab, hylder, bordplade. Vask + amatør.	
Total	2.097,45 kr.

Bad/toilet



KOLONIHAVEFORBUNDET

Opført år 2013	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 26.183,44 kr.
Pris	18.000,00 kr.
Pris i forhold til makspris	18.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 10 år	3.292,69 kr.
Subtotal	14.707,31 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Mangler udluftningskanal - der er gjort klar til installation. Mangler bruseniche.	
Total	14.707,31 kr.

Nagelfast tilbehør	
Opført år 1983	
Pris	6.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 40 år	3.325,80 kr.
Subtotal	2.674,20 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Metro vandvarmer 30 liter.	
Total	2.674,20 kr.

Elinstallationer	
Opført år 1970	
m2 35,26 á kr. 426,88	15.051,78 kr.
2 % nedskrivning i 53 år	9.892,73 kr.
Subtotal	5.159,05 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	5.159,05 kr.

Fundament	
Opført år 1970	
Pris	3.899,40 kr.
2 % nedskrivning i 53 år	2.562,87 kr.
Subtotal	1.336,53 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Sokkelsten	
Total	1.336,53 kr.

Afløb	
Opført år 2013	
Pris	5.525,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	5.525,00 kr.

Udhus	
Opført år 1970	
m ² 6,00 á kr. 2.497,14	14.982,82 kr.
2 % nedskrivning i 53 år	9.847,40 kr.
Subtotal	5.135,42 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Indfatning på 2 stk. vinduer skal skiftes.

Total	5.135,42 kr.
-------	--------------

Fundament

Opført år 1970

Pris	660,00 kr.
------	------------

2 % nedskrivning i 53 år	433,78 kr.
--------------------------	------------

Subtotal	226,22 kr.
----------	------------

Fradrag	0,00 kr.
---------	----------

Begrundelse for fradrag

Kommentar

Sokkelsten

Total	226,22 kr.
-------	------------

Åben overdækket terrasse

Opført år 1970

m2 7,52 á kr. 2.185,27	16.433,23 kr.
------------------------	---------------

2 % nedskrivning i 53 år	10.800,68 kr.
--------------------------	---------------

Subtotal	5.632,55 kr.
----------	--------------

Fradrag	0,00 kr.
---------	----------

Begrundelse for fradrag

Kommentar

Total	5.632,55 kr.
-------	--------------

Åben terrasse

Opført år 1980

m2 24,80

Pris	9.920,00 kr.
------	--------------

2 % nedskrivning i 43 år	5.758,66 kr.
--------------------------	--------------

Subtotal	4.161,34 kr.
----------	--------------

Fradrag	0,00 kr.
---------	----------



KOLONIHAVEFORBUNDET

Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
2 stk. fliseteresser. 10,8 m ² 14 m ²	
Total	4.161,00 kr.

Tilslutninger	
El (aktuel udgift)	17.562,00 kr
Vand (aktuel udgift)	7.182,00 kr
Stikledning (dokumenteret dagspris)	4.000,00 kr
Total	28.744,00 kr

Dokumenteret tillæg	
Opført år 2012	
Pris	15.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 11 år	2.989,03 kr.
Subtotal	12.010,97 kr.
Frdrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Ny beklædning på hele huset.	
Total	12.010,97 kr.
Referencepris 303.667,29 kr	
Procent af referenceprisen 3,96 %	

Løsøre	
Løsøre	11.400,00

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.

KOLONIHAVEFORBUNDET

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

KOLONIHAVEFORBUNDET

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.