

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 04-05-2023 Index: 142,4407 Godkendelsesdato: 07-05-2023 V.1 Vurdering afsluttet: Ja

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Rønhøjgård H/f
Haveloddens nr.:	568
Haveloddens adresse:	
Haveloddens ejer:	sarah Pamer
Haveloddens medejer:	Michael Skødt
Vurderingsnummer:	26024

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	262.421,24 kr
Evt. tillæg:	39.253,12
Ubebygget værdi:	8.436,30
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	310.110,66 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	310.110,66 kr
Foreningsmæssig værdi/andelsværdi pr.dato:	84.831,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl.løsøre:	394.941,66 kr
Herudover udgør løsøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	26.000,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl.løsøre:	420.941,66 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Heidi Winding	Berit Zimling
Signe Stripp	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Bemærkninge:	<p>Der skal lukkes med hæk ud mod sti, til venstre for huset.</p> <p>Den foreningsmæssige værdi er gældende frem til ordinær generalforsamling. Det har ikke været muligt at besigtige under huset i tilstrækkelig omfang, hvorfor ekspertbistand tilrådes.</p>
--------------	---

Fremmødte ved vurderingen:

Sara og Michael	

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	397,00 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	99,60 m ²
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	4,00 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	293,40 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	28,75 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	8.436,30 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Ne j	
m ² 28,00 á kr. 3.745,70	104.879,60 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	65.906,16 kr.
Subtotal	38.973,44 kr.
Fradrag	5.200,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
general manglende afslutning flere steder, samt maling udvendig.	
Kommentar	
2 punkteret termoruder	
Total	33.773,44 kr.
Opført år 1974	

Hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 1974	



KOLONIHAVEFORBUNDET

m2 28,00 á kr. 1.249,67	34.990,88 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	21.988,21 kr.
Subtotal	13.002,67 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	13.002,67 kr.

Hovedhus - Isolering	
Opført år 1974	
m2 28,00 á kr. 94,00	2.632,06 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	1.653,98 kr.
Subtotal	978,08 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	978,08 kr.

Køkken	
Opført år 2018	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 21.366,11 kr.
Pris	19.948,57 kr.
Pris i forhold til makspris	19.948,57 kr.
2 % nedskrivning i 5 år	1.916,64 kr.
Subtotal	18.031,93 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Taget fra tidligere vurdering	
Total	18.031,93 kr.

Bad/toilet	
Opført år 2018	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 26.183,44 kr.
Pris	12.000,00 kr.
Pris i forhold til makspris	12.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 5 år	1.152,95 kr.
Subtotal	10.847,05 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Taget fra tidligere vurdering. Lidt uafsluttet flisearbejde	
Total	10.847,05 kr.

Nagelfast tilbehør	
Opført år 2019	
Pris	3.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 4 år	271,71 kr.
Subtotal	3.228,29 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Carlsbad 50 l. vandvarmer, taget fra tidligere vurdering.	
Total	3.228,29 kr.

Elinstallationer	
Opført år 1974	
m ² 28,00 á kr. 426,88	11.952,63 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	7.511,01 kr.
Subtotal	4.441,62 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

Kommentar	
Total	4.441,62 kr.

Brændeovn	
Opført år 2018 Årligt eftersyn er foretaget Nej	
Pris	16.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 5 år	1.537,00 kr.
Subtotal	14.463,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Taget fra tidligere vurdering.	
Total	14.463,00 kr.

Fundament	
Opført år 1974	
Pris	2.856,00 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	1.794,71 kr.
Subtotal	1.061,29 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Sokkelsten	
Total	1.061,29 kr.

Afløb	
Opført år 2018	
Pris	21.000,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar		
Total		21.000,00 kr.

Hovedhus - Udvidelse		
Opført år 2012		
m2 16,00 á kr. 3.745,70		59.931,20 kr.
2 % nedskrivning i 11 år		11.942,41 kr.
Subtotal		47.988,79 kr.
Fradrag		0,00 kr.
Begrundelse for fradrag		
Kommentar		
Total		47.988,79 kr.

Udvidelse af hovedhus - Indvendig beklædning		
Opført år 2021		
m2 16,00 á kr. 1.249,67		19.994,79 kr.
2 % nedskrivning i 2 år		791,79 kr.
Subtotal		19.203,00 kr.
Fradrag		0,00 kr.
Begrundelse for fradrag		
Kommentar		
Nyt klitgulv i soveværelse ikke pålagt, men ligger tilgængeligt.		
Total		19.203,00 kr.

Udvidelse af hovedhus - Isolering		
Opført år 2012		
m2 16,00 á kr. 94,00		1.504,03 kr.
2 % nedskrivning i 11 år		299,71 kr.
Subtotal		1.204,32 kr.
Fradrag		0,00 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.204,32 kr.

Elinstallationer	
Opført år 2012	
m ² 16,00 á kr. 426,88	6.830,08 kr.
2 % nedskrivning i 11 år	1.361,02 kr.
Subtotal	5.469,06 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Taget fra tidligere vurdering.	
Total	5.469,06 kr.

Fundament	
Opført år 2012	
Pris	1.632,00 kr.
2 % nedskrivning i 11 år	325,21 kr.
Subtotal	1.306,79 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Sokkelsten	
Total	1.306,79 kr.

Udhus	
Opført år 1972	
m ² 10,00 á kr. 2.497,14	24.971,37 kr.
2 % nedskrivning i 51 år	16.059,43 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET



Subtotal	8.911,94 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	8.911,94 kr.

Fundament	
Opført år 1972	
Pris	1.020,00 kr.
2 % nedskrivning i 51 år	655,98 kr.
Subtotal	364,02 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	364,02 kr.

Åben terrasse	
Opført år 2013	
m ² 45,60	
Pris	18.240,00 kr.
2 % nedskrivning i 10 år	3.336,59 kr.
Subtotal	14.903,41 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
45,60 m ² á 400,00 kr.	
Total	14.903,00 kr.

Tilslutninger	
El (aktuel udgift)	17.562,00 kr.

KOLONIHAVEFORBUNDET

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

Alternative energianlæg

Opført år 2018

Pris	18.000,00 kr.
5 % nedskrivning i 5 år	4.500,00 kr.
Subtotal	13.500,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Varmepumpe Toshiba incl. installation	
Total	13.500,00 kr.

Dokumenteret tillæg

Opført år 2022

Pris	1.995,00 kr.
2 % nedskrivning i 1 år	39,90 kr.
Subtotal	1.955,10 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Ny Vindskede og udhæng	
Total	1.955,10 kr.
Referencepris 410.626,80 kr	
Procent af referenceprisen 9,56 %	

Dokumenteret tillæg

Opført år 2007

Pris	51.531,00 kr.
2 % nedskrivning i 16 år	14.232,98 kr.



KOLONIHAVEFORBUNDET

Subtotal	37.298,02 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Ny rem, gulvstrør og nyt gulv i hus fra 1973.	
Total	37.298,02 kr.
Referencepris 410.626,80 kr	
Procent af referenceprisen 9,56 %	
Løsøre	
Løsøre	26.000,00

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,

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.