

# KOLONIHAVEFORBUNDET

## Vurdering af havelod

Dato: 06-03-2023 Index: 142,4407 Godkendelsesdato: 10-03-2023 V.1 Vurdering afsluttet: Ja

### Stamoplysninger

Foreningens navn:	Rønhøjgård H/f
Haveloddens nr.:	743
Haveloddens adresse:	
Haveloddens ejer:	Orla Larsen
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	25160

### Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	205.016,03 kr
Evt. tillæg:	22.136,84
Ubebygget værdi:	21.011,31
<b>Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):</b>	248.164,18 kr

### Den maksimalt tilladte salgspris\* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	248.164,18 kr
Foreningsmæssig værdi/andelsværdi pr.dato:	86.123,00 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris ekskl.løsøre:</b>	334.287,18 kr
Herudover udgør løsøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	38.000,00 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris inkl.løsøre:</b>	372.287,18 kr

\*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

### Vurderingsfolk:

Signe Stripp	Berit Zimling
Heidi Winding	

# KOLONIHAVEFORBUNDET

Bemærkninge:	Den foreningsmæssige værdi er gældende frem til ordinær generalforsamling, hvor denne kan ændre sig.  Huset har sat sig mod nord.  Skur bagerst i haven er for tæt på skel og skal derfor være fjernet før salg.
--------------	--

## Fremmødte ved vurderingen:

Marianne (datter )	Ib

## Specifikation af vurderingen

<b>Ubebygget værdi</b>	
Grundens størrelse:	413,00 m <sup>2</sup>
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	88,20 m <sup>2</sup>
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,00 m <sup>2</sup>
Havens areal uden bebyggelse:	324,80 m <sup>2</sup>
Havens anlæg - vurderet pris pr. m <sup>2</sup> :	64,69 kr./m <sup>2</sup>
Havens værdi uden bebyggelse	21.011,31 kr

<b>Hovedhus</b>	
Daghavehuse i Københavns Kommune Ne j	
m <sup>2</sup> 41,60 á kr. 3.745,70	155.821,12 kr.
2 % nedskrivning i 52 år	101.322,91 kr.
Subtotal	54.498,21 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	54.498,21 kr.
Opført år 1971	

<b>Hovedhus - Indvendig beklædning</b>	
Opført år 2002	
m <sup>2</sup> 41,60 á kr. 1.249,67	51.986,45 kr.
2 % nedskrivning i 21 år	17.974,01 kr.
Subtotal	34.012,44 kr.

Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	34.012,44 kr.

<b>Hovedhus - Isolering</b>	
Opført år 2002	
m2 41,60 á kr. 94,00	3.910,48 kr.
2 % nedskrivning i 21 år	1.352,03 kr.
Subtotal	2.558,45 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.558,45 kr.

<b>Køkken</b>	
Opført år 1984	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 21.366,11 kr.
Pris	13.000,00 kr.
Pris i forhold til makspris	13.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 39 år	7.087,65 kr.
Subtotal	5.912,35 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
7 alm. skabe, et stort skab, 1 skuffeskab	
Total	5.912,35 kr.

<b>Bad/toilet</b>
-------------------



# KOLONIHAVEFORBUNDET

Opført år 2012	
Pris	4.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 11 år	896,71 kr.
Subtotal	3.603,29 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Toilet, håndvask og indbygget skab	
Total	3.603,29 kr.

<b>Nagelfast tilbehør</b>	
Opført år 2007	
Pris	6.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 16 år	1.657,21 kr.
Subtotal	4.342,79 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Metro 50 L. vandvarmer inkl installation	
Total	4.342,79 kr.

<b>Nagelfast tilbehør</b>	
Opført år 2022	
Pris	5.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 1 år	100,00 kr.
Subtotal	4.900,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Vandvarmer 5 L. inkl. installation	



# KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	4.900,00 kr.
-------	--------------

## Nagelfast tilbehør

Opført år 1996

Pris	3.600,00 kr.
------	--------------

2 % nedskrivning i 27 år	1.513,56 kr.
--------------------------	--------------

Subtotal	2.086,44 kr.
----------	--------------

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

Begrundelse for fradrag

Kommentar

Udendørs lamper : 3 på væg, 1 i jord og 3 samlet i bed.  
4 udendørs stik

Total	2.086,44 kr.
-------	--------------

## Elinstallationer

Opført år 1972

m <sup>2</sup> 41,60 á kr. 426,88	17.758,20 kr.
-----------------------------------	---------------

2 % nedskrivning i 51 år	11.420,54 kr.
--------------------------	---------------

Subtotal	6.337,66 kr.
----------	--------------

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

Begrundelse for fradrag

Kommentar

Total	6.337,66 kr.
-------	--------------

## Fundament

Opført år 1971

Pris	4.600,57 kr.
------	--------------

2 % nedskrivning i 52 år	2.991,53 kr.
--------------------------	--------------

Subtotal	1.609,04 kr.
----------	--------------

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

Begrundelse for fradrag

## KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Sokkelsten	
Total	1.609,04 kr.

<b>Afløb</b>	
Opført år 2012	
Pris	7.287,50 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Den private kloaktilslutning.	
Total	7.287,50 kr.

<b>Hovedhus - Udvidelse</b>	
Opført år 1971	
m2 6,00 á kr. 3.745,70	22.474,20 kr.
2 % nedskrivning i 52 år	14.613,88 kr.
Subtotal	7.860,32 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	7.860,32 kr.

<b>Udvidelse af hovedhus - Indvendig beklædning</b>	
Opført år 1999	
m2 6,00 á kr. 1.249,67	7.498,05 kr.
2 % nedskrivning i 24 år	2.880,90 kr.
Subtotal	4.617,15 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	



# KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Total	4.617,15 kr.

<b>Udvidelse af hovedhus - Isolering</b>	
Opført år 1999	
m <sup>2</sup> 6,00 á kr. 94,00	564,01 kr.
2 % nedskrivning i 24 år	216,70 kr.
Subtotal	347,31 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	347,31 kr.

<b>Elinstallationer</b>	
Opført år 1972	
m <sup>2</sup> 6,00 á kr. 426,88	2.561,28 kr.
2 % nedskrivning i 51 år	1.647,19 kr.
Subtotal	914,09 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	914,09 kr.

<b>Fundament</b>	
Opført år 1971	
Pris	663,54 kr.
2 % nedskrivning i 52 år	431,47 kr.
Subtotal	232,07 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

## KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Sokkelsten	
Total	232,07 kr.

<b>Lukket terrasse</b>	
Opført år 1993	
m2 12,60 á kr. 2.929,55	36.912,28 kr.
2 % nedskrivning i 30 år	16.777,21 kr.
Subtotal	20.135,07 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Al beklædning er stort set glas og vinduer.	
Total	20.135,07 kr.

<b>Indvendig beklædning - Lukket overdækket terrasse</b>	
Opført år 1993	
m2 12,60 á kr. 1.249,67	15.745,89 kr.
2 % nedskrivning i 30 år	7.156,75 kr.
Subtotal	8.589,14 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	8.589,14 kr.

<b>Elinstallationer</b>	
Opført år 1993	
m2 12,60 á kr. 426,88	5.378,69 kr.
2 % nedskrivning i 30 år	2.444,70 kr.
Subtotal	2.933,99 kr.
Fradrag	0,00 kr.



## KOLONIHAVEFORBUNDET

Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.933,99 kr.

<b>Åben terrasse</b>	
Opført år 1995	
m2 22,00	
Pris	4.400,00 kr.
2 % nedskrivning i 28 år	1.900,90 kr.
Subtotal	2.499,10 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
40*40 fliser + stabilgrus	
Total	2.499,00 kr.

<b>Tilslutninger</b>	
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

<b>Drivhus</b>	
Opført år 1995	
m2 6,00 á kr. 552,95	3.317,72 kr.
7 % nedskrivning i 10 år	2.322,00 kr.
Subtotal	995,72 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

## KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	995,72 kr.
-------	------------

<b>Dokumenteret tillæg</b>	
Opført år 2019	
Pris	24.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 4 år	1.863,16 kr.
Subtotal	22.136,84 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Nyt tag på hovedhus og lukket terrasse.	
Total	22.136,84 kr.
Referencepris 401.723,88 kr	
Procent af referenceprisen 5,51 %	

<b>Løsøre</b>	
Løsøre	38.000,00

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.

## KOLONIHAVEFORBUNDET

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.