

# KOLONIHAVEFORBUNDET

## Vurdering af havelod

Dato: 19-07-2023 Index: 142, 4407 Godkendelsesdato: 23-07-2023 V.1 Vurdering afsluttet: Ja

### Stamoplysninger

Foreningens navn:	Rønhøjgård H/f
Haveloddens nr.:	523
Haveloddens adresse:	
Haveloddens ejer:	Finn Hansen
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	27441

### Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	236.288,23 kr
Evt. tillæg:	6.638,11
Ubebygget værdi:	21.842,36
<b>Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):</b>	264.768,70 kr

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

Samlet vurdering:	264.768,70 kr
Foreningsmæssig værdi/andelsværdi pr.dato:	84.831,00 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris ekskl.løsøre:</b>	349.599,70 kr
Herudover udgør løsøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	8.050,00 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris inkl.løsøre:</b>	357.649,70 kr

\*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

### Vurderingsfolk:

Sidsel Kristensen	Berit Zimling
Heidi Winding	
Bemærkninge:	Det har ikke været muligt at besigtige under huset i tilstrækkelig omfang, hvorfor ekspertbistand tilrådes.

### Fremmødte ved vurderingen:

# KOLONIHAVEFORBUNDET

Finn	Hanne

## Specifikation af vurderingen

<b>Ubebygget værdi</b>	
Grundens størrelse:	481,00 m <sup>2</sup>
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	101,18 m <sup>2</sup>
Heraf areal på blikstur, legehuse mv., som ikke vurderes:	0,00 m <sup>2</sup>
Havens areal uden bebyggelse:	379,82 m <sup>2</sup>
Havens anlæg - vurderet pris pr. m <sup>2</sup> :	57,50 kr./m <sup>2</sup>
Havens værdi uden bebyggelse	21.842,36 kr

<b>Hovedhus</b>	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nejl	
m <sup>2</sup> 30,00 á kr. 3.745,70	112.371,00 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	70.613,74 kr.
Subtotal	41.757,26 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	41.757,26 kr.
Opført år 1974	

<b>Hovedhus - Indvendig beklædning</b>	
Opført år 1974	
m <sup>2</sup> 30,00 á kr. 1.249,67	37.490,23 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	23.558,80 kr.
Subtotal	13.931,43 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	13.931,43 kr.

## KOLONIHAVEFORBUNDET

<b>Hovedhus - Isolering</b>	
Opført år 1974	
m <sup>2</sup> 30,00 á kr. 94,00	2.820,06 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	1.772,12 kr.
Subtotal	1.047,94 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.047,94 kr.

<b>Køkken</b>	
Opført år 2010	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 21.366,11 kr.
Pris	15.000,00 kr.
Pris i forhold til makspris	15.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 13 år	3.464,66 kr.
Subtotal	11.535,34 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	11.535,34 kr.

<b>Nagelfast tilbehør</b>	
Opført år 2010	
Pris	800,00 kr.
2 % nedskrivning i 13 år	184,78 kr.
Subtotal	615,22 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

# KOLONIHAVEFORBUNDET

to udendørs lamper	
Total	615,22 kr.

<b>Elinstallationer</b>	
Opført år 1974	
m <sup>2</sup> 30,00 á kr. 426,88	12.806,39 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	8.047,51 kr.
Subtotal	4.758,88 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	4.758,88 kr.

<b>Fundament</b>	
Opført år 1974	
Pris	3.317,72 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	2.084,85 kr.
Subtotal	1.232,87 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Sokkelsten	
Total	1.232,87 kr.

<b>Afløb</b>	
Opført år 2012	
Pris	10.000,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	



# KOLONIHAVEFORBUNDET

Total		10.000,00 kr.

## Hovedhus - Udvidelse

Opført år 2010		
m2 11,08 á kr. 3.745,70		41.502,36 kr.
2 % nedskrivning i 13 år		9.586,12 kr.
Subtotal		31.916,24 kr.
Fradrag		0,00 kr.
Begrundelse for fradrag		
Kommentar		
lille udvidelse ved køkken og større udvidelse til toilet og bad.		
Total		31.916,24 kr.

## Udvidelse af hovedhus - Indvendig beklædning

Opført år 2010		
m2 11,08 á kr. 1.249,67		13.846,39 kr.
2 % nedskrivning i 13 år		3.198,21 kr.
Subtotal		10.648,18 kr.
Fradrag		0,00 kr.
Begrundelse for fradrag		
Kommentar		
Total		10.648,18 kr.

## Udvidelse af hovedhus - Isolering

Opført år 2010		
m2 11,08 á kr. 94,00		1.041,54 kr.
2 % nedskrivning i 13 år		240,57 kr.
Subtotal		800,97 kr.
Fradrag		0,00 kr.
Begrundelse for fradrag		



# KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Total	800,97 kr.

<b>Bad/toilet</b>	
Opført år 2012	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 26.183,44 kr.
Pris	15.000,00 kr.
Pris i forhold til makspris	15.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 11 år	2.989,03 kr.
Subtotal	12.010,97 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Total	12.010,97 kr.

<b>Nagelfast tilbehør</b>	
Opført år 2010	
Pris	4.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 13 år	923,91 kr.
Subtotal	3.076,09 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
skabe i soveværelset	
Total	3.076,09 kr.

<b>Nagelfast tilbehør</b>	
Opført år 2018	
Pris	18.534,00 kr.
2 % nedskrivning i 5 år	1.780,73 kr.
Subtotal	16.753,27 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

## KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
60 liter vandvarmer inklusiv udskiftning af rørtilførsel. Regning haves.	
Total	16.753,27 kr.

<b>Elinstallationer</b>	
Opført år 2010	
m <sup>2</sup> 11,08 á kr. 426,88	4.729,83 kr.
2 % nedskrivning i 13 år	1.092,48 kr.
Subtotal	3.637,35 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	
	3.637,35 kr.

<b>Fundament</b>	
Opført år 2010	
Pris	3.317,72 kr.
2 % nedskrivning i 13 år	766,32 kr.
Subtotal	2.551,40 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Sokkelsten	
Total	2.551,40 kr.

<b>Udhus</b>	
Opført år 1974	
m <sup>2</sup> 8,00 á kr. 2.497,14	19.977,09 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	12.553,57 kr.
Subtotal	7.423,52 kr.



# KOLONIHAVEFORBUNDET

Fradrag	1.000,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Taget skal skiftes/forbedres.	
Kommentar	
Udvendig beklædning er alderssvarende	
Total	6.423,52 kr.

<b>Udhus – indvendigbeklædning</b>	
Opført år 1974	
m2 8,00 á kr. 1.249,67	9.997,36 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	6.282,32 kr.
Subtotal	3.715,04 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	3.715,04 kr.

<b>Udhus - Isolering</b>	
Opført år 1974	
m2 8,00 á kr. 94,00	752,02 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	472,57 kr.
Subtotal	279,45 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	279,45 kr.

<b>Einstallationer</b>	
Opført år 1974	
m2 8,00 á kr. 426,88	3.415,04 kr.





# KOLONIHAVEFORBUNDET

2 % nedskrivning i 49 år	2.146,01 kr.
Subtotal	1.269,03 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.269,03 kr.

<b>Fundament</b>	
Opført år 1974	
Pris	884,73 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	555,96 kr.
Subtotal	328,77 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Sokkelsten	
Total	328,77 kr.

<b>Åben overdækket terrasse</b>	
Opført år 2010	
m <sup>2</sup> 9,00 á kr. 2.185,27	19.667,43 kr.
2 % nedskrivning i 13 år	4.542,74 kr.
Subtotal	15.124,69 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Overdækket terrasse ud mod haven	
Total	15.124,69 kr.

<b>Åben overdækket terrasse</b>	
---------------------------------	--



# KOLONIHAVEFORBUNDET

Opført år 1974	
m2 12,00 á kr. 2.185,27	26.223,24 kr.
2 % nedskrivning i 49 år	16.478,64 kr.
Subtotal	9.744,60 kr.
Fradrag	5.000,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Der er lagt spinkle spær mellem skur og hovedhus. Der er for langt mellem spærene. Prisen svarer efter fradrag overens med det byggede, da det kun er spær og tagplader der har været en udgift.	
Kommentar	
Spinkel overdækning mellem skur og hovedhus. Nyere tag	
Total	4.744,60 kr.

<b>Åben terrasse</b>	
Opført år 2006	
m2 10,66	
Pris	4.264,00 kr.
2 % nedskrivning i 17 år	1.239,45 kr.
Subtotal	3.024,55 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	
Total	3.025,00 kr.

<b>Åben terrasse</b>	
Opført år 1990	
m2 14,44	
Pris	5.776,00 kr.
2 % nedskrivning i 33 år	2.810,57 kr.
Subtotal	2.965,43 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	

## KOLONIHAVEFORBUNDET

Kommentar	
Total	2.965,00 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>Solenergi</b>	
Opført år 2010	
Pris	5.000,00 kr.
4 % nedskrivning i 13 år	2.600,00 kr.
Subtotal	2.400,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
solvarmer	
Total	2.400,00 kr.

<b>Drivhus</b>	
Opført år 1990	
m <sup>2</sup> 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	
Total	995,72 kr.

## KOLONIHAVEFORBUNDET

<b>Dokumenteret tillæg</b>	
Opført år 1998	
Pris	11.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 25 år	4.361,89 kr.
Subtotal	6.638,11 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
4 vinduer og 2 døre. Der er et 5. vindue der også er nyere end huset, men da alle ruder der i var punkteret, har vi ikke talt det med i vurderingen.	
Total	6.638,11 kr.
Referencepris 424.595,89 kr	
Procent af referenceprisen 1,56 %	

<b>Løsøre</b>	
Løsøre	8.050,00

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

## KOLONIHAVEFORBUNDET

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.