

Vedr. Fejl i ejendomsvurderingen for alle 105 ejendomme i Grundejerforeningen Rørløkken, 2730 Herlev

Grundejerforeningen klager hermed over grundlæggende fejl i ansættelsen af samtlige 105 rækkehuses grundværdi. Det drejer sig om identiske rækkehuse beliggende på Rørløkken 2 - Rørløkken 118 (undtaget numrene Rørløkken 1, 3, 5, 7, 9, 10, 11, som er ældre fritliggende parcelhuse beliggende udenfor vores grundejerforenings areal samt Rørløkken 111A-D og 113A-C, som er 7 nyere rækkehuse med egen lokalplan).

På Vurderingsportalen står der, at I vurderer, hvad der er den bedste måde at anvende og udnytte grunden på. I skriver også, at I bruger oplysninger om hvad og hvor meget, der faktisk er bygget på grunden og hvor meget der må bygges på grunden – baseret på oplysninger om fx lokalplaner og kommuneplaner registreret i Plandata.dk. I skriver, at I vurderer hvilken anvendelse og udnyttelse af grunden, der giver den højeste værdi: Den mulige eller den faktiske anvendelse og udnyttelse.

Der må være smuttet et eller andet i jeres læsning af Plandata eller i samkøringen af data, for grundværdien er alt for højt sat for samtlige af vores huse, tillige med at der er helt uforklarlige variationer mellem vurderingerne af Rørløkken.

En ting er, at grundværdien nu er 4 gange højere end tidligere vurderet til. Men mere væsentligt er, at vores bebyggelse er underlagt Herlev Kommunes Lokalplan 61, der meget restriktivt angiver,

- at der præcis kun må være et af disse 105 rækkehuse på hver parcel,
- at det rækkehus skal bestå af præcis de oprindelige betonelementer i ét plan med fladt tag
- at der ikke må ændres i udseende eller foretages udbygning af boligarealet – kun tilbygges ud for stuen indenfor husets betonramme.

Dvs. der ikke kan rives et hus ned og bygges noget andet, eller bygges noget mere til på grunden eller bygges noget højere på grundene. Hvis et af vores huse skulle eksplodere og forsvinde op i luften, SKAL der bygges et hus, der er fuldstændigt identisk med det hus, der lå på grunden før og som i øvrigt ligger identisk på alle naboparcellerne.

Derfor klager vi over, at **grundværdien for alle grundejerforeningens omfattede grunde er alt for højt sat – særligt set i sammenligning med værdiansættelsen af langt større parcelhusgrunde i nabolaget.**

Vores 105 rækkehuses grundværdi ligger mellem 3.041.000 kr. og 4.131.000 kr., dvs. en middelværdi på 8.335 kr./m², hvilket er urimeligt højt i forhold til de grundværdier, som nabolagets langt større parcelhusgrunde har fået, f.eks.

Tvedvangen 211, hvor **760 m²** grund er vurderet til 3.9 mio. kr. = **5.000 kr./m²**

Kamdalen 23, hvor **788 m²** grund er vurderet til 4.2 mio. kr. = **5.329 kr./m²**

Rørløkken 10, hvor **800 m²** grund er vurderet til 4.3 mio. kr. = **5.375 kr./m²**

Rørløkken 5, hvor **720 m²** grund er vurderet til 3.961 mio. kr. = **5.500 kr./m²**

Rørløkken 11, hvor **713 m²** grund er vurderet til 4.2 mio. kr. = **5.900 kr./m²**

Hvorfor har de langt større grunde lavere m²-pris end vores grunde? De store parcelhusgrunde har oveni købet friere rammer til at udnytte grundenes areal, end vi har i Grundejerforeningen Rørløkken på grund af den ekstremt restriktive Lokalplan 61, som kun omhandler netop vores rækkehusbebyggelse.

Vi klager også over, at fem af husene har fået negativ husværdi, da deres samlede ejendomsværdi er lavere end grundværdien. Dvs. at disse 5 huse ud af samtlige 105 identisk opbyggede betonhuse har fået negativ husværdi på henholdsvis -29.000 kr., -42.000 kr., -47.000 kr., -103.000 kr. og -142.000 kr.

Det er helt uforståeligt, hvorfor disse 5 huse ud af alle 105 har fået negativ værdi. Vi mener, at selve betonhusets konstruktion med vægge, tagplader og betonkerner med badeværelset og toiletrum må da have en eller anden positiv basisværdi for alle grundene i vores bebyggelse/grundejerforening – uagtet øvrig vedligeholdelse eller opdatering af indretningsstil.

I de foreliggende ejendomsvurderinger har de 105 huse en egenværdi mellem -142.000 kr. og 2.180.000 kr. - uden at der er store forskelle på deres vedligeholdelsesstand. Det er da med skatteministerens egne ord: "vurderinger helt på månen".

Den store ulighed i husenes egenværdi opstår kun, fordi vores grundværdier er alt for højt sat i forhold til omliggende langt større grundens værdiansættelse. Dette misforhold ønsker vi reguleret – vores klage handler ikke om at I/systemet bare skal forhøje vores huses ejendomsværdier – for de er også "vurderet helt på månen".

De foreliggende ejendomsværdier for vores grundejerforenings 105 huse spænder mellem 3.132.000 kr. og 5.269.000 kr., hvilket er en helt uforklarlig variation mellem vurderingerne med husenes ensartethed taget i betragtning.

Grundejerforeningen anser det for stærkt usandsynligt, at et af husene i vores bebyggelse vil kunne sælges for 5.269.000 kr., ligesom der gennem de sidste tre år ikke er handlet et hus under 3.650.000 kr.:

- I 2021 blev husene handlet til priser mellem 3.650.000 kr. og 4.475.000 kr.
- I 2022 lå handlerne mellem 4.000.000 kr. og 4.700.000 kr. med Rørløkken 95 som højeste pris grundet en udgravet kælder - som eneste hus i bebyggelsen.
- **I 2023 ligger salgspriserne mellem 3.750.000 kr. og 4.050.000 kr. – inkluderet alle tre hushandler frem til dato.**

Vi ser frem til, at denne klagehenvendelse giver jer anledning til at revurdere ejendomsvurderingerne for Grundejerforeningen Rørløkkens omfattede huse til et forklarligt og mere retvisende niveau.

Vedhæftet denne klage er et regneark, der for samtlige omfattede ejendomme i Grundejerforeningen Rørløkken sammenstiller alle 105 huses ejendoms- og grundværdiansættelser, grundstørrelser og deres beliggenhed i forhold til veje, stier og nabobebyggelser.

Venlig hilsen

Hannah Kildahl
Formand Grundejerforeningen Rørløkken
Rørløkken 45
2730 Herlev

Mobil: 21 60 19 18
Mail: hann@hann.dk