

# KOLONIHAVEFORBUNDET

## Vurdering af havelod

Dato: 21-04-2021 Index: 135,0957

### Stamoplysninger

Foreningens navn:	Sommerhusk. Afd. A
Haveloddens nr.:	79
Haveloddens adresse:	Bakkestien 54
Haveloddens ejer:	Janus Nevel Ringsted
Haveloddens medejer:	
Vurderingsnummer:	16714

### Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	211.167,93 kr
Evt. tillæg:	14.117,88
Ubebygget værdi:	17.507,34
<b>Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):</b>	242.793,15 kr

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

Samlet vurdering:	242.793,15 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:</b>	242.793,15 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	2.050,00 kr
<b>Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:</b>	244.843,15 kr

\*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

### Vurderingsfolk:

Poul Andersen	Peter Espersen
Torben Gundo Rasmussen	



# KOLONIHAVEFORBUNDET

## Bemærkninge:

Vi har i dag 21/4 2021 vurderet Bakkestien 54 .hvor fremmødte ejer er Janus Nevel Ringsted.Huset er en mandskabs pavlion sat på grunden i 2017.

Vurderingsudvalget værdisætter hus og have på et visuelt syn på hus/bygninger med oplysninger fra sælger, samt oplysninger fra vedlagte dokumentationer og der må således tages forbehold for skjulte fejl og mangler. **Der er ikke tale om en tilstandsrapport.**

Huset er en ældre skurvogn/pavilion af uvis alder som er ifølge købskontrakt er ombygget 2015 isoleret med 200mm i dæk og tag 150mm i vægge . Pavilionen facade er nymalet 2015 Vinduerne er renoverede med energiglas, Gulvene i rummene er renoveret med fyrretræsparket plank, i opholdrum og lille kammer. , Køkken renoveret med vask og armatur samt bordplade.med el intalationer ( ikke særskilt sikringstavle)

Der oplyses at en gennemgribende ombygning i 2015 med ny rum indeling . Der er isat nye vinduer og glasdør,.Trægulve , ny isolering .Ny beklædning udvendig og indvendig blev foretaget i 2015.

Købt til en pris a kr. 185000,00. i 2017

Huset har fået nyt tag i 2020.( dokumenterede udgift kr.15000,00

Der er anlagt en træterrasse 2018 men som efter 1/1 2013 skal indgå i havens bedømmelse og som kun må være 40 cm over naturlig terræn men målt på stedet til 55 cm over og derfor ikke overholder bestemmelserne i Rødovre Kommunes deklaration vedr. højde på træterrasser.Køber skal være opmærksom på at såfrem Rødovre Kommune eller Kolonihavens bestyrelse forlanger det skal der ændres.

Køber skal være opmærksom på at der ikke er nogen byggetilladelse på hverken huset eller træterrassen.

Køber skal ligeledes være opmærksom på at der ikke er opsat levende hæk i skel mod bagbo,såfrem Rødovre Kommune eller Bestyrelsen i afd A forlanger det skal det ændres der er opsat et plankeværk på bagboens matrikel, Der er ligeledes opsat plankeværk bag drivhus med låge til bagbo :Lågen skal sælger sørge for er fjernet inden overdragelse.

Køber skal også være opmærksom på at en del af hæk mod øst har naboen i nr 52 plantet på nr 54 grund.

Der står et drivhus som er i så ringe stand at det ikke medregnes.

Haven trænger til oprydning og vedligeholdelse.

Foreningsmæssig værdi figurerer ikke i vurderingen den medtages ved overdragelse fra foreningens side

# KOLONIHAVEFORBUNDET

## Fremmødte ved vurderingen:

Janus Nevel Ringsted	

Vurdering afsluttet: Ja

## Specifikation af vurderingen

<b>Ubebygget værdi</b>	
Grundens størrelse:	375,00 m <sup>2</sup>
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	54,00 m <sup>2</sup>
Heraf areal på blikskur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,00 m <sup>2</sup>
Havens areal uden bebyggelse:	321,00 m <sup>2</sup>
Havens anlæg - vurderet pris pr. m <sup>2</sup> :	54,54 kr./m <sup>2</sup>
Havens værdi uden bebyggelse	17.507,34 kr

## Hovedhus

Daghavehuse i Københavns Kommune Nejl	
m <sup>2</sup> 54,00 á kr. 3.552,56	191.838,24 kr.
2 % nedskrivning i 4 år	14.892,76 kr.
<b>Subtotal</b>	<b>176.945,48 kr.</b>
Bjælke tykkelse 33 - 69 mm	
Bjælkehytte fradrag	99.318,96 kr.
Frdrag	6.500,00 kr.
<p>Der er manglende færdiggørelse og finish af køkkenloft indvendig            Facaden mod vest har løsnet sig på øverste del af huset,, Det trænger til maling            Der mangler rottesikring flere steder            Billeddokumentation forefindes</p>	

## KOLONIHAVEFORBUNDET

Pavillon er på 54m2, med et opholdsareal (4x13,5m,)26,5m2, køkken på 14m2, kammer 3,6m2, . Der er et rum forberedt til toilet på 2,8m2 (uden vandinstallationer/sanitet). Loftshøjde 2,45m. Isoleret med 200mm i dæk og tag, 150mm i vægge.

Pavilionen er renoveret/ombygget i 2015 med.

Nymalede facader. Nyrenoverede linoliebehandlede vinduer m/energiruder. Fyrretræsparket plank i ophold og lille kammer, Et rum er forberedt til toilet ældre linoleums gulv . Køkken med armatur og vask. med elinstallation.

Der oplyses at en gennemgribende ombygning har fundet sted i 2015 . (pavilionen fik ny ruminddeling, isat nye vinduer ,glasdør, trægulv, ny isolering, og ny beklædning udvendig og indvendig blev foretaget i 2015.

til en pris på kr. 185000,00.

Der er et varmepumpeanlæg fra 2008 som ikke virker som det skal ( kan kun køle) medregnes ikke i prisen .

Huset har fået nyt tag i 2020 pris 15000,00

Der er anlagt ny træterrasse i 2018 lovliggørelse af denne aftales mellem sælger/ køber og bestyrelse..

Der skal ligeledes aftales mellem sælger/køber og bestyrelse vedr. hæk og plankeværk/låge som beskrevet i bemærkninger

Der er opsat en brusekabine som ikke må bruges da der ikke er lovlig afløb

Total	170.445,48 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Opført år 2017 Bjælkehytte Nej	

<b>Fundament</b>	
Opført år 2017	
Type frostsikre punktfundamenter	
Pris	0,00 kr.
m2 54,00 á kr. 209,78	11.327,90 kr.
2 % nedskrivning i 4 år	879,41 kr.
Subtotal	10.448,49 kr.
Frdrag	0,00 kr.
Total	10.448,49 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

<b>Nagelfast tilbehør</b>	
Opført år 2018	
Pris	1.446,00 kr.
2 % nedskrivning i 3 år	85,04 kr.

## KOLONIHAVEFORBUNDET

Subtotal	1.360,96 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Total	1.360,96 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

<b>Tilslutninger</b>	
El (aktuel udgift)	17.375,00 kr
Vand (aktuel udgift)	0,00 kr
Stikledning (dokumenteret dagspris)	11.538,00 kr
Total	28.913,00 kr

<b>Dokumenteret tillæg</b>	
Opført år 2018	
Pris	15.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 3 år	882,12 kr.
Subtotal	14.117,88 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Nyt tag i 2020	
Total	14.117,88 kr.
Referencepris 233.525,14 kr	
Procent af referenceprisen 6,05 %	
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

<b>Løsøre</b>	
Løsøre	2.050,00

<b>Andre bemærkninger</b>
---------------------------

# KOLONIHAVEFORBUNDET

Huset har fået nyt tag i 2020 ( doukomrnterede udgifter kr.15000,00  
Hus og have trænger til vedligeholdelse og færdiggørelse.  
Der er anlagt træterrasse i 2018 lovliggørelse af denne aftales mellem sælger/ køber og bestyrelse.  
Der skal ligeledes aftales mellem sælger/køber og bestyrelse vedr. hæk og plankeværk/låge som beskrevet i bemærkninger  
Der er opsat en brusekabine som ikke må bruges da der ikke er lovlig afløb  
Ejererklæring-Løsøreliste-Elattest + div dokumentationer er vedlagt.  
billedokumentationer ligger på vurderingsudvalgets PC og er oploadet til kolonihaveforbundets vurderingssystem  
**Andre bemærkninger**

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, 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

## KOLONIHAVEFORBUNDET

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.