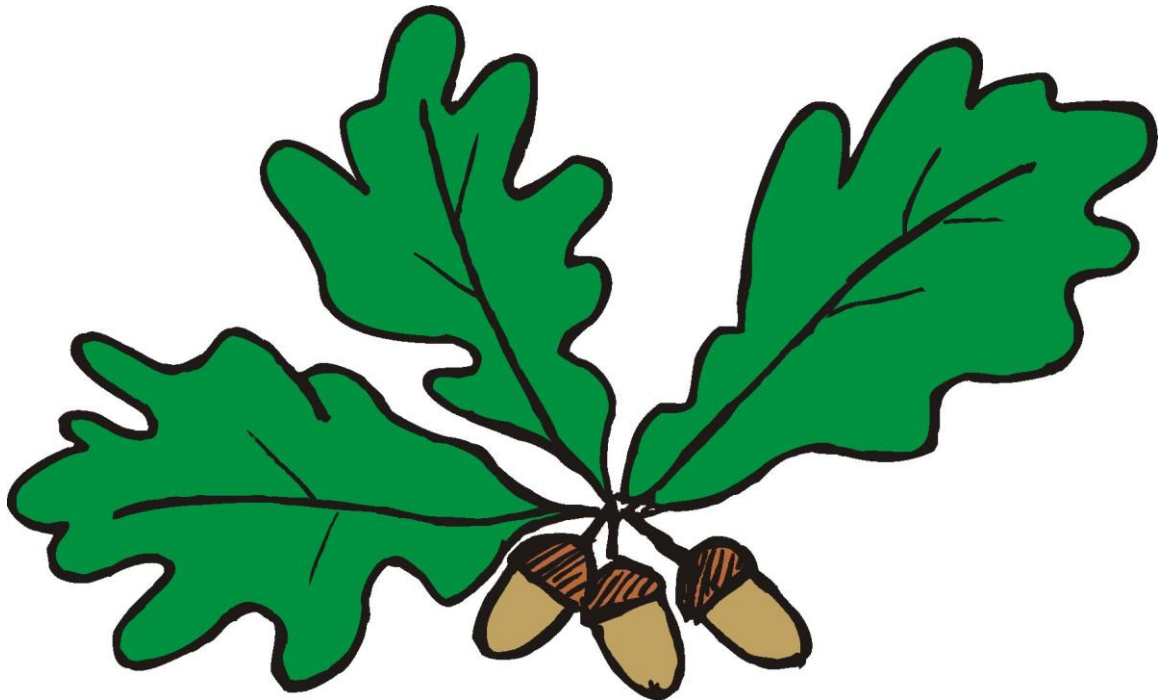


Koloniträdgårdsföreningen Eken

Stugförsäljning

Riktlinjer vid försäljning av kolonistuga.



En miljödiplomerad koloniträdgårdsförening.

Sammanställt av:
Koloniträdgårdsföreningen Eken för föreningens medlemmar.
Utgiven 2018

Ska du sälja din kolonistuga?

Ansök om värdering inför försäljning

Fyll i blanketten "Hembudsansmälan". Du kan ladda ned blanketten från hemsidan eller beställa den via e-post till kassor@ekenkoloni.se. Skicka blanketten till föreningens kassör och betala värderingsavgiften till det bankgiro som står på blanketten. Värderare kommer att ta kontakt och så bestämmer ni tid för värdering.

Värdering och försäljning av stugor görs vid två tillfällen under året, med beställning av värdering före 1 april eller före 1 september. Värderingen gäller en säsong.

Hembud

Föreningarna som tillhör FSSK (Föreningen Stor-Stockholms Koloniträdgårdar) tillämpar hembud. Detta innebär att säljaren hembjuder sin stuga till föreningen för försäljning. Föreningen värderar och fastställer kolonilottens värde. Därefter säljs stugan till någon som står på föreningens intresselista (stugkön).

Hembudsystemet bygger på en lista utgiven av FSSK med fasta priser på allt som ska värderas. Vid värderingen fastställer föreningens värderare (som alltid är minst två) priset för hus och trädgård enligt gällande prislista. På detta sätt undviker vi att priserna på våra stugor trissas upp, vilket skulle bli fallet med traditionell budgivning.

Bostadshuset, eventuellt förråd och pergola värderas efter ålder, skick och storlek. Det blir avdrag för eventuella brister och plus för nybyggnation.

Trädgården är ju själva hjärtat i vår verksamhet. Värdering sker av exempelvis träd, buskar, hallonhäck, bärbuskar och andelen uppodlad mark. Avdrag görs för sjukdomar på träd och buskar.

Principer för värdering

Värdering görs enligt en prislista som är upprättad av FSSK och är samma för de koloniföreningar som är anslutna till FSSK (ca 70 till antalet). Prislistan är upprättad i samarbete med Stockholms stad och godkänd av denna.

Värderare

En värderare är *inte* en besiktningsman. Värderaren gör endast en visuell besiktning. Det innebär att värderaren inte får sätta kniven i fasaden eller åsamka någon skada på objektet.

Värderarna har genomgått FSSK:s värderingskurs under och praktiserat vid minst tre värderingar tillsammans med erfarna värderare.

Värdering

Nedan följer översiktlig beskrivning av hur värderingen går till. För mer detaljer kontakta någon av värderarna.

Värderingen är uppdelad i två delar: byggnad och mark. Efter värderingen får inga förändringar på stuga (t.ex. byte av spis) eller trädgård (försäljning av växter eller träd) göras.

Byggnad

Samtliga byggnadspliktiga objekt som ska värderas förutsätts ha godkända lov eller till-

stånd. Endast ytor som ryms inom föreningens områdesplaner, kontrakt och regler ska värderas, dvs. stugan får vara 26 m², bod 5 m², veranda 8 m². Ytor därutöver ska inte räknas in eller värderas. Isolerade och oisolerade delar värderas till olika belopp.

Elanslutningen till stugan värderas alltid till ett fast pris som sätts av elbolaget.

Vedspis, kamin och öppen spis värderas endast om skorstenen är vid värderingstillfället godkänd.

Då man inte får dra in vatten i byggnad och inte heller på egen hand anordna avlopp värderas ingen vatteninstallation, inklusive varmvattenberedare.

Spis, kylskåp etc. måste provas för att värderas. De ska vara av normalstandard.

Vid värderingen görs skillnad på underhåll och renovering, t.ex. ommålning, tapetsering eller byte av trasig panel är underhåll, isolering av stugan eller byte av takbeläggning är renovering. Avdrag ska göras för bristande underhåll enligt prislistans anvisningar.

Mark

Gräsmatta, plattbeläggning, grusad gång och odlad yta har olika värden varav gräsmatta har lägst värde.

Träd (prydnads, frukt), buskar (prydnads, bär), klängväxter, hallonhäck och perenna växter, alla värderas till olika belopp.

Avdrag kan göras för eftersatt skötsel av trädgård.

Efter värderingen

När värderingen är klar sammanställs den och upprättas i tre dokument:

1. Värdeutlåtandet.
2. Byggnadsutlåtandet
3. Markanläggningsutlåtandet.

Om du är missnöjd med värderingsbeloppet, kontakta värderarna. Det är möjligt att överklaga värderingen och begära omvärdering hos styrelsen som då vänder sig till FSSK. Man bör dock vara klar över att hembudssystemet gör att värderingsbeloppet är väsentligt lägre än det skulle varit vid marknadsprissättning och att det inte finns något samband med taxeringsvärdet, som sätts av skatteverket enligt helt andra principer.

Det värderade priset är det högst tillåtna försäljningspriset.

Befintligt skick

Byggnaderna överläts i befintligt skick, varvid köparen är ansvarig för att själv undersöka om det finns dolda fel och brister i byggnaden. Köparen övertar, enligt det standardiserade köpeavtal som används vid försäljningar av stugor inom föreningen, byggnadernas och anläggningarna i befintligt skick och avstår enligt avtalet från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister. Säljaren har dock skyldighet att upplysa värderarna om stugans kända fel och brister, vilka också kommer att påverka värderingen.

Visning

När värderingen är klar och godkänd av stuginnehavaren kommer försäljningsansvarig att ringa upp för att boka in visningsdagar och informera ytterligare. Om du som säljare inte vill/kan närvara vid visningen kan du låna ut stugnycklarna till den försäljningsansvarige.

Lägg fram värderingsprotokollet i stugan vid visning.

Köparen är inte tvingad att köpa lösöre som inte är medtaget i värderingen.

Avtalsskrivning

När köpare och säljare är överens om tillträdesdatum och betalningsplan bestäms tidpunkt och plats för kontraktsskrivning. Föreningens försäljningsansvarige medverkar vid kontraktsskrivningen och föreningen tillhandahåller standardiserat köpeavtal. Kopia av köpeavtalet lämnas till respektive part samt till föreningen.

Handpenning tillämpas inte, utan hela köpeskillingen erlägges enligt vad som överenskommits i köpeavtalet.

Nycklar överlämnas på tillträdesdagen eller vid annat tillfälle som parterna bestämmer.