Koloniträdgårdsföreningen Skarpnäck

Stugförsäljning

Riktlinjer vid försäljning av kolonistuga.



En Miljödiplomerad koloniträdgårdsförening.

Sammanställt av:

Skarpnäcks koloniträdgårdsförening för föreningens medlemmar.

Utgiven 2016

# Ska du sälja din kolonistuga?

## Ansök om värdering inför försäljning

Fyll i blanketten Beställning av värdering. Du kan hämta blanketten på expeditionen, ladda ner den från hemsidan eller beställa den via e-post till [koloni.skarp@telia.se](mailto:koloni.skarp@telia.se). Skicka in blanketten till föreningen och betala avgiften till bankgiro som står på blanketten. Värderare kommer att ta kontakt och ni bestämmer tid för värdering.

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.

## 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 de tre senaste åren och praktiserat vid minst tre värderingar tillsammans med erfarna värderare.

## Värdering

Nedan följer översiktlig beskrivning av värdering. För mer detaljer kontakta värderare.

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 tillstånd. Endast ytor som ryms inom föreningens områdesplaner, kontrakt och regler ska värderas, dvs. stugan får vara 26 m2, bod 5 m2 m, 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.

Om myndighetstillstånd för spoltoalett med septiktank finns och om tanken sköts på föreskrivet sätt, värderas den.

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.

Föreningens firmatecknare skriver under.

Detta sänds därefter till kolonisten tillsammans med Hembudsblanketten. Hembudsblanketten ska skrivas under av kolonisten vilket innebär godkännande av värderingen. Returneras till föreningen.

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.

Det värderade priset är det högst tillåtna försäljningspriset.

## Visning

Kolonisten ska på samma Hembudsblankett skriva in tider för visning. Visning ska ske en kväll någon tid mellan kl 18.00 och 20.00, en visning dagtid under helg någon tid mellan 12.00 och 15.00. Lämpligt att man väljer dagar från tisdag till måndag eftersom telefonsvararen och hemsidan uppdateras på tisdagar.

När hembudsblanketten med visningstider kommit in till föreningen kommer försäljningsansvarig att ringa upp och bekräfta visningsdagar och informera ytterligare.

Listor till visningen för intresserade av stugan att skriva upp sig på kommer att lämnas vid stugan innan första visningen.

Som säljare har du upplysningsplikt mot köpare om fel och brister i lottens alla byggnader. Du är ansvarig gentemot köpare för dolda fel.

Lägg fram värderingsprotokollet vid visning.

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

Innan kontraktsskrivning ska säljaren ha betalat in den administrativa avgiften. Se matrikel för belopp och bg-nummer.

## Val av köpare

Efter andra visningen ska listorna lämnas till kontoret för granskning (lägg i brevlådan på klubbhuset). Kötiden för var och en som skrivit upp sig som intresserad kontrolleras och noteras samt att de deltagit i informationsträff.

Styrelsen tar ut tre personer med längst kötid. Utvald nummer ett blir uppringd och erbjuden stugan. Om person nummer ett tackar nej, går erbjudandet över till nästa.

Personen får säljarens telefonnummer för att kunna avtala om en ny visning innan beslut om köp fattas.

## Avtalsskrivning

När köpare och säljare är överens bestäms tidpunkt för kontraktsskrivning. Skrivningen sker på kontoret under expeditionstid på onsdagar under maj-augusti, på söndagar under september.

Avtalen är då upprättade och betalningen görs med postväxel.

Därefter överlämnas nyckel och den nya ägaren tillträder.

|  |
| --- |
| För egna anteckningar |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

Skarpnäcks koloniträdgårdsförening, Vinthundsvägen 2, 128 62 Sköndal

[www.koloni-skarpnack.se](http://www.koloni-skarpnack.se)