



## ANVISNINGAR OCH REGLER VID VÄRDERING AV KOLONILOTT MED BYGGNAD

Fastställd av styrelsen i december 2006 att gälla from 1:a januari 2007.

Blad A	Värdeutlåtande kolonistuga
Blad B	Värdering byggnad
Blad C	Värdering markanläggning
Blad D	Ca-priser byggnad
Blad E	Kvm-priser byggnad
Blad F	Ca-priser markanläggning
Blad G	Beställningsblankett för värdering
Blad H3, H4 & H5	Värderingsanvisningar för kolonilott
Blad I1 & I2	Riktlinjer vid värdering av kolonilott
Blad J	Värderingsprinciper antagna 1989-04-09

Värderingsutskottet tar gärna emot synpunkter på innehållet under adress [VU@fssk.se](mailto:VU@fssk.se)

## VÄRDEUTLATANDE KOLONISTUGA

### Ändamål:

Bedömning av objektets överlåtelsevärde utan beaktande av arrendekontraktets värde och i övrigt i enlighet med de regler som fastställts gemensamt av Föreningen Stor-Stockholms Koloniträdgårdar och Stockholms Stad vid överlåtelse av kolonilotter. Värdet motsvara således objektets tekniska nuvärde inklusive värdet av markanläggning.

### Underlag för värdebedömning:

Byggnadernas värdering sker med utgångspunkt från nybyggnadsvärdet för en tänkt byggnad vars standard framgår av nedanstående tabell. I tabellen framgår de detaljer för vilka tillägs- och avdragsvärden som skall användas.

### Hembudet:

Angivet överlåtelsevärde utgör det pris som föreningen accepterar i hembudsförfarandet och som inte får överskridas vid försäljningen. Föreningens värdering utgör ingen garanti för att eventuella synliga eller dolda fel uppmärksammas och noterats i värderingsutlåtandet, eftersom värderingen utförs av förtroendevalda lekmän. Det åligger således alltid köparen att själv noggrant kontrollera byggnaderna och markanläggningen innan köpet fullföljs. Likaså kan skadeståndskrav avseende så kallade dolda fel avseende byggnaden, endast riktas mot den tidigare ägaren.

### Objekt:

Kommun ..... Koloniområdets namn .....

Kolonilottens beteckning ..... Markareal ..... kvm

### Kolonistens namn, adress och telefonnummer:

Efternamn ..... Förnamn .....

Gata ..... Postnr ..... Postadress .....

Tfnr ..... Övrigt .....

### Uppgiftslämnare:

Föreningen  Kolonisten  Annan  Namn ..... Tfnr .....

### Byggnad:

Byggnadsår: ..... Tillbyggnadsår: ..... Renoveringsår: .....

Tillstånd från föreningen ja  nej  Byggnadslov ja  nej  Uppgift saknas

### Värdering:

Byggnader: ..... Kr Markanläggning: ..... Kr Överlåtelsevärde: ..... Kr

Ort: ..... Datum för värderingen: .....

### Värderare:

amnteckning: .....

Namn textat: .....

Telefonnummer: .....

Övriga noteringar: (Tex lösören, ej undersökningsbara ytor) .....

Rad	Byggnadsobjekt	Ålder	Mängd	Enhet	å-pris	Kronor	Anm/Längd	Bredd
1	Huvudbyggnad		0,0	kvm		0	0,00	0,00
2	Huvudbyggnad		0,0	kvm		0		
3	Huvudbyggnad		0,0	kvm		0		
4	Farstukvist		0,0	st		0		
5	Veranda		0,0	kvm		0		
6	Förråd		0,0	kvm		0		
7	Källare		0,0	kvm		0		
8	Loft		0,0	kvm		0		
9	Altan		0,0	kvm		0		
10	Bakficka		0,0	kvm		0		
11	<b>Tillägsobjekt</b>					0	<i>Delsumma</i>	
12	El till fastigheten	X		st	18 000	0	"Fast pris"	
13	El eller gasolinstallation			kvm		0		
14	Tegel- plåt- el schingeltak			kvm		0		
15	Skorsten murad/plåt			st		0		
16	Öppen spis			st		0		
17	Vedspis/kamin/insats			st		0		
18	Fönsterluckor o/e låsbom			st		0		
19	Matkällare inkl trapp			st		0		
20	El eller gasolspis			st		0		
21	Kyl o/e frys			st		0		
22	Garderob o/e köksskåp			st		0		
23	Arbets- el diskbank			st		0		
24				st		0		
25	<b>Delobjekt som kräver underhåll/utbyte</b>					0	<i>Delsumma</i>	
26	Ytterdörr			st		0		
27	Fönster			st		0		
28	Fönster- o droppbleck			lpm		0		
29	Fasadpanel			kvm		0		
30	Yttertak			kvm		0		
31	Vindskivor			lpm		0		
32	Hängrännor			lpm		0		
33	Stuprör			lpm		0		
34	Takstolar inkl panel			kvm		0		
35	Grundläggning/källare			st		0		
36	Bottenbjälklag			kvm		0		
37	Innergolv			kvm		0		
38	Innerväggar			kvm		0		
39	Innertak			kvm		0		
40						0		
41						0	<i>Delsumma</i>	
42	<b>Värderingssumma byggnader</b>					0	<b>Totalt</b>	

## Koloniträdgårdar

Rad	Objekt	Slag	Mängd	Enhet	à-pris	Kronor	Anm
1	Växthus			kvm		0	
2	Pergola	Styckpris		st		0	
3	Berså	Styckpris		st		0	
4	Träskärm	Höjd minst 1,2 m		kvm		0	
5	Terrass	Sten		kvm		0	
6	på grusbrädd	Trädäck/trätrall		kvm		0	
7	Diskplats	Utomhus		st		0	
8	Kompost	Ej trådkompost		st		0	
9	Matkällare	Friliggande		st		0	
10	Trappa	Betong/sten		steg		0	
11	Bredd minst 90 cm	Trä		steg		0	
12	Lykta på stolpe	Elkabel ingår		st		0	
13	Flaggstång inkl fot			st		0	
14	Grind inkl.	Metall		st		0	
15	stolpar	Trä		st		0	
16	Inhägnad eller	Häck		lpm		0	
17	motsvarande	Trådnät		lpm		0	
18	med höjden	Trästaket		lpm		0	
19	0,8 m	Stenmur		lpm		0	
20	Stödmur	Betong/slipers		lpm		0	
21		Natursten		lpm		0	
22	Plattor, storlek	Betong/slät		kvm		0	
23	8 st 35*35cm	Natursten		kvm		0	
24	Grusade gång	Minst 3 cm		kvm		0	
25	Träd	Prydnads		st		0	
26		Frukt		st		0	
27	Klängväxter			st		0	
28	Buskar	Prydnads		st		0	
29		Bär		st		0	
30	Prydnadshäck			lpm		0	
31	Hallonhäck			lpm		0	
32	Uppodlad mark	inkl. rabatter,		kvm		0	
33		kantsten				0	
34						0	
35	Avdrag					0	Delsumma
36	Eftersatt trädgård					0	
37							
38	<b>Värderingssumma markanläggning</b>					<b>0</b>	<b>Totalt</b>

Rad	Byggnadsobjekt	Enhet	Max-pris	Anm
1	Huvudbyggnad	kvm		Se separat tabell
2	Huvudbyggnad	kvm		Se separat tabell
3	Huvudbyggnad	kvm		Se separat tabell
4	Farstukvist	st	0 - 5 000	
5	Veranda	kvm		Se separat tabell
6	Förråd	kvm		Se separat tabell
7	Källare inkl trapp/stödmur	kvm		Se separat tabell
8	Loft inkl stege/trapp	kvm		Se separat tabell
9	Altan	kvm		Se separat tabell
10	Bakficka	kvm		Se separat tabell
11	<b>Tilläggsobjekt</b>			
12	El till fastigheten	st	18 000 kr	"Fast pris"
13	El eller gasolinstallation	kvm	0 - 400 kr	Beroende på ålder, endast huvudbyggnad räknas
14	Tegel- plåt- el schingeltak	kvm	0 - 500 kr	Beroende på ålder, endast huvudbyggnad räknas
15	Skorsten murad/plåt	st	0 - 16 000 kr	
16	Öppen spis	st	0 - 9 000 kr	
17	Vedspis/kamin/insats	st	0 - 9 000 kr	Spishäll och ugn skall fungera, om inte ansluten inget värde
18	Fönsterluckor o/e låsbom	st	0 - 1 200 kr	
19	Matkällare inkl trapp	st	0 - 5 500 kr	Tät
20	El eller gasolspis	st	0 - 2 000 kr	Minst 2 plattor och ugn
21	Kyl o/e frys	st	0 - 2 500 kr	Sammanbyggd enhet full höjd max 4.500 kr, ¾ höjd 3500 kr
22	Garderob o/e köksskåp	st	0 - 1 500 kr	Maxpris / skåp; Max 4 st enheter
23	Arbets- och/el diskbänk	st	0 - 1 500 kr	
24		st	0 -	
25	<b>Delobjekt som kräver underhåll/utbyte</b>			
26	Ytterdörr	st	0 - 3 050 kr	
27	Fönster	st	0 - 2 550 kr	Endast ommålning och tätning 350 kr/st
28	Fönster- o droppbleck	lpm	0 - 100 kr	
29	Fasadpanel	kvm	0 - 650 kr	Endast målning 150 kr/kvm
30	Yttertak	kvm	0 - 1 050 kr	Endast takpapp 350 kr/kvm
31	Vindskivor	lpm	0 - 300 kr	Endast målning 150 kr/kvm
32	Hängrännor	lpm	0 - 250 kr	
33	Stuprör	lpm	0 - 250 kr	
34	Takstolar inkl panel	kvm	0 - 1 500 kr	
35	Grundläggning/källare	st	0 - 2 500 kr	Plintar till torpargrund
36	Bottenbjälklag	kvm	0 - 1 550 kr	
37	Innergolv	kvm	0 - 500 kr	Endast matta 300 kr/kvm
38	Innerväggar	kvm	0 - 400 kr	Endast målning eller tapetsering 100 kr/kvm
39	Innertak	kvm	0 - 400 kr	Endast målning 100 kr/kvm
40				

## KoloniträdgårdarArial,Fet"KVM-PRISER BYGGNADER

Rad	Kr/kvm ..... Ålder	%	Huvud- byggnad isolerad	Huvud- byggnad oisolerad	Huvud byggnad oisolerad, oinredd	...	Ver- anda	Fri- stående förråd	Källare under huvud byggn.	Loft	Altan	Bak- ficka
%			100	71	40	0	36	25	40	10	10	20
2	0-5	100	5 250	3 728	2 100	0	1 890	1 313	2 100	525	525	1 050
3	6-10	96	5 040	3 578	2 016	0	1 814	1 260	2 016	504	504	1 008
4	11-15	92	4 830	3 429	1 932	0	1 739	1 208	1 932	483	483	966
5	16-20	88	4 620	3 280	1 848	0	1 663	1 155	1 848	462	462	924
6	21-25	84	4 410	3 131	1 764	0	1 588	1 103	1 764	441	441	882
7	26-30	80	4 200	2 982	1 680	0	1 512	1 050	1 680	420	420	840
8	31-35	76	3 990	2 833	1 596	0	1 436	998	1 596	399	399	798
9	36-40	72	3 780	2 684	1 512	0	1 361	945	1 512	378	378	756
10	41-45	68	3 570	2 535	1 428	0	1 285	893	1 428	357	357	714
11	46-50	64	3 360	2 386	1 344	0	1 210	840	1 344	336	336	672
12	51-55	60	3 150	2 237	1 260	0	1 134	788	1 260	315	315	630
13	56->	56	2 940	2 087	1 176	0	1 058	735	1 176	294	294	588
14							Höjd i källare		%			
15								1,85	100			
16								1,60	70			
17								1,35	40			
18								1,10	10			

## Koloniträdgårdar

Rad	Objekt	Slag	Enhet	Max-pris	Anm
1	Växthus		kvm	0 - 2 000 kr	
2	Pergola	Styckpris	st	0 - 4 000 kr	
3	Berså	Styckpris	st	0 - 3 000 kr	
4	Träskärm	Höjd minst 1,2 m	st	0 - 1 300 kr	
5	Terrass	Sten	kvm	0 - 250 kr	
6	på grusbädd	Trädäck/trätroll	kvm	0 - 350 kr	
7	Diskplats	Utomhus	st	0 - 1 250 kr	
8	Kompost	Ej trädkompost	st	0 - 1 000 kr	
9	Matkällare	Friliggande	st	0 - 5 500 kr	
10	Trappa	Betong/sten	steg	0 - 350 kr	
11	Bredd minst 90 cm	Trä	steg	0 - 100 kr	
12	Lykta på stolpe	Elkabel ingår	st	0 - 2 500 kr	
13	Flaggstång inkl fot	Höjd minst 6 m	st	0 - 4 500 kr	
14	Grind inkl.	Metall	st	0 - 3 000 kr	
15	stolpar	Trä	st	0 - 1 500 kr	
16	Inhägnad eller	Häck	lpm	0 - 160 kr	
17	motsvarande	Trådnät	lpm	0 - 260 kr	
18	med höjden	Trästaket	lpm	0 - 550 kr	
19	0,8 m	Stenmur	lpm	0 - 1 500 kr	
20	Stödmur 0,8 m	Betong/slipers	lpm	0 - 1 000 kr	
21		Natursten	lpm	0 - 2 000 kr	
22	Plattor storlek	Betong/slät	kvm	0 - 150 kr	
23	8st 35*35 cm	Natursten	kvm	0 - 1 300 kr	
24	Grusade gång	Minst 3 cm	kvm	0 - 50 kr	
25	Träd	Prydnads	st	0 - 2 500 kr	
26		Frukt	st	0 - 2 500 kr	
27	Klängväxter		st	0 - 400 kr	
28	Buskar	Prydnads	st	0 - 500 kr	
29		Bär	st	0 - 500 kr	
30	Prydnadshäck		lpm	0 - 400 kr	
31	Hallonhäck		lpm	0 - 150 kr	
32	Uppodlad mark	inkl. rabatter,	kvm	0 - 250 kr	
33		kantsten			
34					
35	<b>Kostnadsavdrag</b>				
36	Eftersatt trädgård			0 - 10 000 kr	Eftersatt underhåll

## BESTÄLLNING AV VÄRDERING

**Allmänt:**

Nedanstående föreningsstyrelse beställer härmed en värdering  / omvärdering .

**Objekt:**

Kommun ..... Koloniområdets namn .....

Kolonilottens beteckning ..... Markareal .....

**Kolonistens namn, adress och telefonnummer:**

Efternamn ..... Förnamn .....

Gata ..... Postnr ..... Postadress .....

Telefon bostad ..... Telefon övrigt .....

**Byggnad:**

Byggnadsår: ..... Tillbyggnadsår: ..... Renoveringsår: .....

Tillstånd från föreningen ja  nej  Byggnadslov ja  nej  Uppgift saknas

**Områdesregler:**

Huvudbyggnad: ..... Kvm

Tillbyggnad/veranda: ..... Kvm

Förråd: ..... Kvm

Staket/häckar skall värderas ja  nej

Annat: .....

.....

.....

Ort: ..... Datum: .....

Firmatecknare för styrelsen i koloniföreningen: .....

Namn-teckning: .....

Namn textat: .....

Telefonnummer: .....

