

Oslo krets av Norsk Kolonihageforbund

Takstskjema for parsell og bygg med eventuelle fradrag og tillegg

Kolonihage	Solvang 2		
Parselleier		Hytte	202

Taksering bygg						
	Faktor	Kvm	Grunnpris	Andel av takst	Takst før justering	Takst etter faktorjustering
Hytte (opprinnelig)	0,3	22,0	10 000	1,00	220 000	66 000
Tilbygg 1	0,3	6,9	10 000	1,00	69 000	20 700
Tilbygg 2			10 000	1,00	0	0
Tilbygg 3			10 000	1,00	0	0
Veranda u/tak	0,5	3,7	10 000	0,15	5 550	2 775
Veranda m/tak			10 000	0,25	0	0
Innglasset veranda m/dør			10 000	1,00	0	0
Bod - ikke innredet			10 000	0,40	0	0
Innredet bod	0,3	1,0	10 000	1,00	10 000	3 000
SUM						92 475
Tillegg, bygg						32 500
Spesielle fradrag, bygg						0
Takstsum bygg						124 975

Taksering parsell				
	Faktor	Kvm	Grunnpris	Takst
Takst før tillegg/fradrag	0,2	400	210	16 800
Tillegg, parsell				0
Fradrag, parsell				0
Takstsum parsell				16 800

Takst totalt bygg + parsell	141 775
------------------------------------	----------------

Beskrivelser/underlag for valg av faktor og eventuelle tillegg og fradrag finnes i et eget dokument 'Beskrivelser av bygg og parsell'

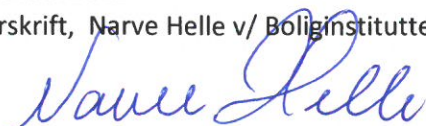
Taksten er basert på takstkomiteens skjønn og opplysninger fra selger.

Eventuelt supplert med en byggkyndig vurdering av hytte og el-rapport.

Takstomiteen/styret (eller Styret v/takstkomiteen) står ikke ansvarlig for eventuelle skjulte feil eller

Oslo, dato: 09.08. 2022

Leders underskrift, Narve Helle v/ Boliginstituttet AS



Medlemmer til stede ved taksering:

Ønskes overtakst må skriftlig begrunnet krav om dette leveres hagestyret innen 7 dager. Gebyr på kr. 4.000 betales inn til Oslo krets av Norsk Kolonihageforbund på konto 9048 05 01887

Oslo krets av Norsk Kolonihageforbund

Tillegg og fradrag

Kolonihage	Solvang 2		
Parselleier	0	Hytte	202

Tillegg og fradrag bygg					
Sanitær/VVS				100 000	5 000
- Sanitær hytte			5 000		
- Andel VVS/felles sanitær					
Godkjent elektrisk anlegg			10 000	50 000	10 000
Andre tillegg			17 500	30 000	17 500
Sum tillegg, bygg					32 500
Spesielle fradrag bygg					

Tillegg og fradrag parsell	
Tillegg parsell	
Frdrag parsell	

Beskrivelser/underlag for valg av faktor og eventuelle tillegg og fradrag finnes i et eget word-dokument 'Beskrivelser av bygg og parsell'

Beskrivelser av bygg og parsell.

Oslo krets av Norsk Kolonihageforbund

Beskrivelser av bygg og parsell, underlag for valg av faktor, samt eventuelle fradrag / tillegg

Kolonihage:	Solvang 2		
Parselleier		Parselladresse	202

Generelt:

Når man kjøper en kolonihagehytte, er det man egentlig gjør å kjøpe seg inn i kolonihageanlegget til en svært gunstig pris i forhold til kolonihageanleggets totale verdier. Ved å kjøpe seg inn i kolonihageanlegget, gjennom å kjøpe kolonihagehytta til en strengt regulert pris, blir man medlem i kolonihageforeningen, får disposisjonsrett til en kolonihageparsell og får samtidig et forvalteransvar for både parsell og bebyggelsen på parsellen. Kolonihagehyttene er i all hovedsak så gamle at de har nådd forventet levealder. Mange hytter er over hundre år eller nærmer seg hundre år. Fordi de er del av et verneverdig miljø, og er forsøkt vedlikeholdt etter beste evne, vil de fortsatt ha bruksverdi for parsell-leier. Men det forutsetter at bebyggelsen vedlikeholdes kontinuerlig.

Du **må** gjennomføre vedlikehold for å opprettholde en forsvarlig byggteknisk tilstand. Du **kan** gjennomføre standardheving for større komfort og bruksverdi, men dette får du liten uttelling for i verdsettelsen av hytte/parsell. Men du får stor uttelling i form av brukskvalitet.

Den kunstig lave prisen for å kjøpe seg inn i kolonihageanlegget gjenspeiler på ingen måte de verdiene som er lagt ned i bygging og vedlikehold. Men forvalteransvaret som er knyttet til medlemskapet i kolonihageforeningen ligger der, selv om kostnadene knyttet til det ikke vil gjenspeiles i verdien. Dette ansvaret innebærer vedlikeholds- og skjøtselsplikt på hytte og parsell. I tillegg har man også en bruksplikt av hytta/parsellen og en deltakerplikt i kolonihageforeningen.

De gamle verneverdige hyttene vil ha et vedlikeholdsbehov på både kort og lang sikt, som kan innebære store kostnader. Skal man sette opp en ny hytte, vil det fort kunne nærme seg en million kroner eller runde millionen. Det er vanskelig å anslå mer presist enn dette. Kostnadene kan naturlig nok reduseres hvis du kan utføre arbeid selv.

Gjennom å påta deg pliktene knyttet til vedlikehold og bruk, sikrer du bruksverdiene for deg selv og bidrar til å føre kolonihagetradisjonene videre for ettertiden og fremtidige kolonister.

Bygg, beskrivelser og kommentarer	Tillegg	Fradrag
Denne kolonihagehytta er taksert i kategori C som er det nederste av tre nivåer. Det foreligger ingen tilstandsrapport på denne hytta. Det betyr at vi ikke kan vite noe sikkert om tilstand eller vedlikeholdsbehovet på denne hytta. Det er kun foretatt en visuell befaring som i beste fall kan gi oss et		

Beskrivelser av bygg og parsell.

<p>bilde og et inntrykk av hytta, og på bakgrunn av denne befaringen kan vi gjøre noen antakelser og mer eller mindre kvalifiserte vurderinger.</p> <p>Det vi imidlertid vet, er at hytter i kategori C vil ha små og store vedlikeholdsbehov på både kort og lang sikt. Kostnadene på dette vedlikeholdet vil variere fra bygningsdel til bygningsdel og omfanget av vedlikeholdet. Maling og mindre vedlikeholdsoppgaver vil koste noen tusenlapper, mens skifte av vinduer, takdekke og panel fort vil kunne koste titusener av kroner. Dersom man må reparere og erstatte bærende konstruksjoner, så vil vedlikeholdet fort kunne komme opp i noen hundre tusen.</p> <p>Innen kategori C er faktor 0,3 og 0,5 vurdert av takstmann.</p> <p>Konstruksjon: Hovedhytte er fundamentert på grunnmur av betong, tilbygg er fundamentert på peler. Hytta har kjeller via nedgang fra utvendig betongtrapp, høyde i kjeller er ca 1,20 m (varierende), ikke målbart areal. Jordgulv, utvendig bod ved trappenedgang, 1 m². Bærende konstruksjon i bindingsverk med liggende panel. Trebjelkelag, saltak tekket med shingel, renner og nedløp i plast. Enkle vinduer – rutete.</p> <p>Innvendig inndeling og overflater: Hytta inneholder innebygget veranda, stue, kjøkken og soverom.</p> <p>Gulv: Lakkert furugulv, parkett, lenolium. Vegger: Malt strie, brystnings panel Himling: Malte plater Kjøkken: Enkelt kjøkken med oppvaskbenk i stål, kjøkkenbenk og overskap.</p> <p>Diverse bemerkninger: Tilkomst til kjeller via betongtrapp fra utsiden, det er registrert sprekker i grunnmur samt fuktroser, jordgulv. Areal i kjeller er ikke målbart grunnet for lav høyde (ca 1,20 m). Innglasset veranda har lav takhøyde og er ikke målbart areal. For å få en verdi på veranda, er den vurdert utfra veranda uten tak. Innvendig er malte og striebelagte overflate slitt, brystningspanel er ok. Elektrisk oppvarming, elektrisk anlegg er eksisterende gammelt anlegg. Inspeksjon fra el installatør av 7/6 2022 skriver at det ikke er feil og mangler, men anbefaler en oppgradering til dagens standard. Brannslukningsapparat fra 2018 og brannvarslere er montert. Utvendig er det registrert råte i panelbord, manglende vedlikehold av panel og vinduer utvendig. Defekte takrenner i plast. Opplegg for forbrenningstoalett er montert i bod ved kjellernedgang. Vann er koblet til avløp i Sognsveien. Tillegg for grunnmur Kringstjånnett</p>	<p>5000</p> <p>10000</p> <p>2500</p>	
--	--------------------------------------	--

Beskrivelser av bygg og parsell.

Parsell, beskrivelser og kommentarer	Tillegg	Fradrag
<p><i>Parsell med noe betongheller og kantsten. Velholdt plen, men svært lite beplantning. Et fint utgangspunkt for ny beplantning og en ny hageplan.</i></p> <p><i>Morelltre er godt over 4 meter som er max høyde i kolonihagen.</i></p> <p><i>Faktor 0,2 pga svært lite innhold.</i></p>		

Dato: 09.08. 2022

Vurdert av: Takstmann Narve Helle