

Oslo krets av Norsk Kolonihageforbund

Takstskjema for parsell og bygg med eventuelle fradrag og tillegg

Kolonihage	Rodeløkka		
Parselleier		Hytte	Utsiktsveien 2

Taksering bygg						
	Faktor	Kvm	Grunnpris	Andel av takst	Takst før justering	Takst etter faktorjustering
Hytte (opprinnelig)	0,3	25,8	10 000	1,00	258 000	77 400
Tilbygg 1			10 000	1,00	0	0
Tilbygg 2			10 000	1,00	0	0
Tilbygg 3			10 000	1,00	0	0
Veranda u/tak			10 000	0,15	0	0
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	1,8	10 000	1,00	18 000	5 400
SUM						82 800
Tillegg, bygg						15 000
Spesielle fradrag, bygg						0
Takstsum bygg						97 800

Taksering parsell				
	Faktor	Kvm	Grunnpris	Takst
Takst før tillegg/fradrag	0,6	250	210	31 500
Tillegg, parsell				0
Fradrag, parsell				0
Takstsum parsell				31 500

Takst totalt bygg + parsell	129 300
------------------------------------	----------------

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: 11.08. 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

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

Kolonihage:	Rodeløkka		
Parselleier		Parselladresse	Utsiktsveien 2

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 0,4 vurdert av takstmann.</p> <p>Konstruksjon: Hytte er fundamentert på punktfundament av betong/lecablokker. Bærende konstruksjon i bindingsverk med stående panel. Bygget i 1980. Trebjelkelag, saltak tekket med papp, renner og nedløp i plast. Hytte er isolert. Vinder fra 1972 – 2- lags</p> <p>Innvendig inndeling og overflater: Hytta inneholder stue/kjøkken og hems, bod.</p> <p>Gulv: Vanylbelegg Vegger: Malt panel Himling: Malt panel Kjøkken: Enkelt kjøkken med kjøkkenbenk m/laminat benkeplate, nedfelt vask i stål, overskap. m/kaldt vann.</p> <p>Diverse bemerkninger: Utvendig, på ene siden mangler takrenne og nedløp. Flass av maling på vinduer samt råte på panel på bakside av hytte. Råte i vindskier. Mangler kitt rundt vindusglass, manglende maling av hytte utvendig. Noe flass av maling innvendig Elektrisk oppvarming. Elektrisk anlegg med skrusikringer, montert jordfeilbryter. Mangler dokumentasjon på utført utbedring ihht rapport av 26.04. 2010, kun muntlig. Kontroll anbefales. el-anlegg. Brannslukningsapparat og brannvarslere er montert. Innlagt vann, ikke godkjent</p> <p>Det er beregnet tillegg for isolasjon og hems</p>	<p>15000</p>	
--	--------------	--

Parsell, beskrivelser og kommentarer	Tillegg	Fradrag
<p>Parsell er opparbeidet med hellelagte gangstier. Utvendige betongtrapper i betong ved inngang. Støttemurer mot nabo er i ferd med å falle ned og bør utbedres.</p>		

Beskrivelser av bygg og parsell.

Parsell er vurdert i kategori B til faktor 0,6		
--	--	--

Dato: 11.08. 2022

Vurdert av: Takstmann Narve Helle

Takst på Parsell 2022- Rodeløkkens Kolonihager

Adresse;	<i>Utsiktsveien 2</i>
Eier;	XXX
Parsellen er vurdert i kategori :	<i>Normalhage</i>
Faktor;	<i>0,6</i>
Sammensetning og variasjon i plantemateriell;	Parsellen har et rikt utvalg av frukttrær, bærbusker prydbusker og stauder. Det er en flott japansk blodlønn i inngangspartiet, 1 gammelt kirsebærtre (sannsynligvis hagens eldste tre) samt 2 plommetre. Videre er det ripsbusker, solbærbusker og stikkelsbær, samt jordbær og bringebær. Av prydplanter kan nevnes Rododendron, klokkebusk/Veigela, Sjersmin og syriner. Det er et godt utvalg av stauder, bl.a peoner, dagliljer, Iris, høstflops.
Planløsning og komposisjon;	Parsellen er svært solrik og ligger flott til på Rodeløkkens Kolonihages høyeste punkt, med utsikt over hagen og felleshuset Toppen som nærmeste nabo. Parsellen er liten, men godt utnyttet og rikt beplantet. Det går tråkkheller fra porten til inngangsdøra og det er en hellelagt plass (betongheller) foran inngangen mot sør, med plass for sittegruppe
Tilstand og vedlikehold;	Parsellen er greit vedlikeholdt, men kunne ha godt av en opprydding enkelte steder.
Spesielle kvaliteter ved hagen som utmerker seg;	Parsellen er liten men innholdsrik og har svært gode solforhold. Det finnes flere fine tre og prydbusker som bør ivaretas.
Råd til nye eiere/ny eier;	Bruk den første sesongen til å gjøre deg kjent med parsellen og hva som vokser der. Planter kommer til forskjellig tid og det er viktig å se hva som vokser, hva som trives og kan beholdes og planlegge videre arbeid. Det er et godt grunnlag og i utgangspunktet en god utforming på beplantningen, men det kan ryddes og strammes opp. Hold ugresset (og særlig rotugresset) borte.