



Oslo krets av Norsk Kolonihageforbund

RETTLEDNING TIL BRUK AV TAKSTSKJEMAET I FORBINDELSE MED TAKSERING AV KOLONIHAGEHYTTER OG KOLONIHAGEPARSELLER

Innhold:

1. INNLEDNING	2
2. TAKSTKOMITEENS SAMMENSETNING:	2
3. GRUNNPRIS FOR BEBYGGELSE OG PARSELL.....	2
4. TAKSERING AV KOLONIHAGEPARSELLER OG HYTTE.....	3
4.1. TAKSTEN SKAL OMFATTE.....	3
4.2. UTGANGSPUNKT FOR PRISSETTING	3
4.3. BEBYGGELSE PÅ PARSELLEN.....	3
4.4. PARSELLEN.....	7
5. FELLES INFRASTRUKTUR:	9
6. OVERTAKST.....	9

1. Innledning

Takstregler vedtatt av årsmøtet i Oslo krets 29.3.2006 og revidert på ekstraordinært årsmøtet 30.3.2016. Ny revisjon av reglene vedtatt på ordinært årsmøte 30.3.2022. Hensikten med takstreglene er å sikre en riktigst mulig verdivurdering når en kolonihagehytte i Oslo skal takseres. Det er et mål at takstsystemet skal stimulere til godt vedlikehold av hytte og parsell. Det er også et mål at kolonihageforeningene benytter det samme regelverket og praktiserer en skjønnsvurdering som er mest mulig enhetlig i kolonihageforeningene. En kolonihagehytte er underlagt en streng prisregulering for å sikre at Oslos kolonihagehytter skal være tilgjengelig for alle byens innbyggere til en overkommelig pris. Markedskreftene skal derfor ikke definere prisnivået på kolonihagehytter. En kolonihagehytte er ikke å betrakte som et eiendomsobjekt, men må heller betraktes som løssøre.

For at takstreglene skal virke etter hensikten, er det viktig at det utvikles gode samarbeidsrutiner mellom de ulike aktørene i kolonihageforeningene. Takstkomiteen, byggekomiteen, ordenskomiteen/driftskomiteen og styret må samarbeide godt for at takstene skal bli så riktige og gode som mulig.

Det er utarbeidet et eget takstskjema/regneark som skal benyttes under taksering av bebyggelse og parsell. Skjemaet vil bli oppdatert årlig (etter årsmøtet), da det vil inneholde «årets grunnpris» for bebyggelse og parsell. Denne rettleidingen skal fungere som rettleiding ved utfylling av takstskjemaet.

2. Takstkomiteens sammensetning:

Det er videre viktig at takstkomiteene er sammensatt på en slik måte at de både har bygg- og hagefaglig kompetanse. En takstkomite kan ha eksterne medlemmer, interne eller en kombinasjon av disse. Dersom man benytter bygg- og/eller hagefaglig kompetanse utenfor kolonihageforeningen, må kolonihageforeningen være representert i takstkomiteen. Det er kolonihageforeningen som er ansvarlig for taksten.

Taksten vil i hovedsak være basert på en visuell tilstandsvurdering. Det bør imidlertid tilstrebes at takstkomiteene utvikler kompetanse slik at også enkle fysiske undersøkelser kan legges til grunn for det skjønnet som skal utvises i forbindelse med taksten.

3. Grunnpris for bebyggelse og parsell

Takstene på hytte er basert på en grunnpris for bebyggelse er kr.10.000,- per kvadratmeter. Dette gjøres med virkning fra 1.4.2022. Etter dette justeres grunnprisen årlig i henhold til konsumprisindeksen per januar i det aktuelle året. Kretsstyret informerer de ulike kolonihageforeningene om årets grunnpris før sesongstart. Justeringer av grunnpris ut over dette vedtas av Oslokretsens årsmøte.

Grunnprisen for parsellen settes til kr.210,- pr. kvm med virkning fra 1.4.2022. Etter dette justeres grunnprisen på samme måte som grunnpris for bebyggelse.

4. Taksering av kolonihageparseller og hytte

Fra og med 1986 er det iverksatt likt takstsystem for alle kolonihagene i Oslo. Bakgrunn for systemet er et ønske om lik verdivurdering i alle kolonihager ved omsetning av hytte og parsell.

4.1. Taksten skal omfatte

- I. Takst for bebyggelse
- II. Takst for parsell
- III. Særlige tillegg og fradrag

4.2. Utgangspunkt for prissetting

Til bruk for kolonihagens takstkomite foreligger det:

- A. Grunnpris per kvadratmeter for bebyggelse: kr. 10.000,- (2022)
- B. Grunnpris per kvadratmeter for parsell: kr. 210,- (2022)

Grunnprisene er opprinnelig utarbeidet av en takstkomite sammensatt av representanter fra Oslo Krets av Norsk kolonihageforbund og Oslo kommune, men er senere regulert av Oslokretsens årsmøte.

4.3. Bebyggelse på parsellen

Størrelsen på bebyggelsen bestemmes av brutto mål (utvendig mål på hytta). Om bebyggelsen overskrider hagens tillatte antall kvadratmeter totalt for bebyggelse eller per bygningsdel slik de er beskrevet i hagens byggeforskrifter, skal slikt ulovlig tilleggsareal ikke takseres. Maksimum arealgrense for bebyggelsen eller bygningsdelen skal da legges til grunn for taksten.

Tilstand og standard:

Hytter/bygningsdeler skal takseres etter et faktorsystem basert på hyttenes tilstand og standard. Dette innebærer at tilstand og standard på hytter/bygningsdeler skal skjønnsmessig vurderes etter faktorer og kriterier/beskrivelser vist i tabellen nedenfor.

Takst for en bygningsdel fremkommer ved at oppnådd faktor blir multiplisert med kvadratmeterprisen og tallet i kolonnen «andel av takst» i takstskjemaet. For primærareal vil «andel av takst» være lik 1.0, mens for sekundærareal som uinnredet bod eller åpen terrasse vil «andel av takst» være lavere.

Kategori	Faktor	Beskrivelse
A	1,0	Nybygd hytte/bygningsdel som oppfyller kravspesifikasjon beskrevet i standard for kolonihagehytte. Hytta er ikke eldre enn 5 år. Hytta er nøkkelklar og tidsmessig. Ingen reparasjoner eller utbedringer er påkrevet. Krever at parsell-leier kan legge fram tilstandsrapport eller annen dokumentasjon, som bekrefter at denne faktoren kan benyttes på hytte/bygningsdel. Takstkomiteen kan gi råd og veilede selger rundt

		dette med tilstandsrapport. Videre må parsell-leier kunne legge fram dokumentasjon på godkjent el-anlegg.
	0,9 - 0,8	Hytte eller bygningsdel som ikke er eldre enn 5 år og oppfyller kravspesifikasjon beskrevet i standard for kolonihagehytte. Det godtas ubetydelige feil eller mangler i vedlikeholdet. En viss slitasje og småreparasjoner godtas i nedre del av faktorskalaen for kategori A-hytter. Krever at parsell-leier kan legge fram tilstandsrapport eller annen dokumentasjon, som bekrefter at disse faktorene kan benyttes på hytte/bygningsdel. Takstkomiteen kan gi råd og veilede selger rundt dette med tilstandsrapport. Videre må parsell-leier kunne legge fram dokumentasjon på godkjent el-anlegg.
B	0,7 – 0,6	En hytte eller bygningsdel som oppfyller kravspesifikasjonen beskrevet i standard for kolonihagehytte. Krever at parsell-leier kan legge fram tilstandsrapport eller annen dokumentasjon, som bekrefter at disse faktorene kan benyttes på hytte/bygningsdel. Takstkomiteen kan gi råd og veilede selger rundt dette med tilstandsrapport. Hytta må være svært godt vedlikeholdt både inne og ute og nærmest fremstå som ny for at råd om tilstandsrapport vurderes som hensiktsmessig. Videre må parsell-leier kunne legge fram dokumentasjon på godkjent el-anlegg.
C	0,5 – 0,1	En hytte eller bygningsdel hvor det ikke foreligger tilstandsrapport eller annen dokumentasjon på hyttas tekniske tilstand. De fleste kolonihagehyttene vil takseres i denne kategorien og det vil derfor være store forskjeller på de best vedlikeholdte hyttene og de dårligst vedlikeholdte i denne kategorien. I øverste del av skalaen vil hyttene gi inntrykk av å være svært godt vedlikeholdt både inne og ute. I midtre del av skalaen vil det være synlige vedlikeholdsbehov og en modernisering vil kunne være påkrevet. I nedre del av skalaen vil det være ting som krever umiddelbare reparasjoner i hytta eller i fundamentet hytta står på. Det kan være lekkasje i tak, råte i utvendig panel, råte i bærende konstruksjoner, dårlige vinduer eller annet det må tas tak i umiddelbart. Faste installasjoner kan ha mangler eller feil som må utbedres. Dersom det er mistanke om skader i bærende konstruksjoner eller mistanke om at vedlikeholdsplikten ikke er tilfredsstillende ivaretatt, så skal nedre del av faktorskalaen for kategori C-hytter benyttes. Hytte som etter befaring vurderes til å kunne være i kategori A og B, men som ikke har tilstandsrapport, kan gis faktor 0,5.

Det må presiseres at en vurdering av hva som for eksempel er tidsmessig, vil variere fra hage til hage og også variere over tid. Takstkomiteer og hager bør jevnlig diskutere dette. Det vil også være fornuftig å diskutere seg frem til en felles oppfatning av hva som er en hytte i brukbar stand og hva man definerer som små reparasjoner kontra store.

Kjeller/fundamentering

Pilarer inngår i taksten for hytte, tilbygg, veranda etc.

Dersom hytta står på grunnmur/ringmur og har utgravd kjeller, kan det gis et tillegg for dette. Det kan også gis tillegg om hytta står på helstøpt såle. Dette føres som «spesielle tillegg» i takstskjemaet. Se avsnitt "Tillegg og fradrag – bebyggelse" om maksimumsgrensener for tillegg.

Hems

Dersom hytta har hems, kan det gis et tillegg for dette. Dette føres som «spesielle tillegg» i takstskjemaet. Det forutsettes at skikkelig gulv- og himlingskonstruksjon er utført.

Innredning

Faste innredninger (kjøkken etc.) følger hytta og inngår i taksten. Ved overlevering til kjøper skal hytta være ryddet og fri for innbo/løsøre. Innbo takseres ikke. Om faste innredninger er fjernet eller at hytta ikke er ryddet og fri for innbo/løsøre, kan trekk foretas på overdragelsesmøtet helt til overdragelsesdokumentene er undertegnet.

Hagestue

Det kan gis tillegg for hagestue. En hagestue er en frittstående bygningsdel og må samsvare med tillatt størrelse og retningslinjer for slike i de forskjellige foreningene. Føres som «spesielle tillegg» i takstskjemaet.

Sanitærutstyr

Det gis tillegg for VVS og sanitærutstyr dersom det er lagt til rette for installering av slikt i den enkelte forening. Installasjonspris inklusive alle avgifter settes til maks kr.100.000,-. Verdien føres i takstskjemaet. All montering skal være forskriftsmessig/fagmessig. Hvert hagestyre må avgjøre hvor stor andel av tillegget som skal gjelde fellesanlegg, felles infrastruktur og anlegget i den enkelte hytte.

Elektrisk anlegg

Det gis tillegg for elektrisk anlegg. Installasjonspris inkluderer alt som er nødvendig for å kunne få anlegget godkjent ved elk kontroll utført av godkjent elektrikerfirma. Størrelse på hytta kan være med i vurderingen av hvor stort tillegget for el-anlegg blir. For at det skal gis tillegg for el-anlegget, må parsell-leier kunne dokumentere at anlegget er godkjent og tillegget for el-anlegg settes til maks kr.50.000,-.

Sikkerhet

Det skal trekkes dersom det elektriske anlegget ikke er i forskriftsmessig stand. Om hytta har ildsted, skal det trekkes om ikke det kan fremskaffes ildstedbevis for ildstedet. Ved manglende sikkerhetsutstyr som brannslukningsapparat og røykvarsler, skal det kreves at dette kommer på plass før hytta overdras til ny eier.

Topptakst

Det vil kun være mulig å oppnå topptakst dersom hytta har maksimale mål som er i tråd med hagens byggeregler og ellers er i samsvar med beskrivelsene i avsnittet 'Standard kolonihagehytte' (under).

Standard kolonihagehytte

Standard kolonihagehytte søker å være mest mulig kostnadsbesparende, og har følgende beskrivelse: Med standard kolonihagehytte mener vi en enkel hytte bygget etter gjeldende konstruksjonsspesifikasjoner, uisolert med fundament på påler. Innvendig er det furugulv, platekledning på vegger og trepanel i himlinger. 1 stk. ytterdør og 4 stk. **isolerglass** vinduer. (Det vil være noe variasjon fra hage til hage og fra bygningsdel til bygningsdel i forhold til dette.) Standard belistning. Shingel/takpapp på saltak med stål takrenner og nedløp. Kjøkkeninnredning i enkel standard. Forskriftsmessig elektrisk anlegg av enkel standard og uten VVS.

Tillegg og fradrag - bebyggelse

Opplysningene som føres i takseringsskjemaene gis etter beste skjønn og vurdering. Opplysninger og forhold som ikke dekkes av takseringsskjemaene kan spesifiseres som «spesielle tillegg» eller «spesielle fradrag». Eksempler på elementer det kan gis tillegg for er kjeller, hems mm. Tillegg er ført i egen oversikt med makspris. Den enkelte hage kan supplere listen under punktet «Annet», men maksprisen kan ikke endres.

1. Sanitær/VVS	Maksgrense kr.100.000,-
2. Elektrisk anlegg	Maksgrense kr.50.000,-
3. Annet: - Kjeller - Hems - Hagestue - Ringmur/helstøpt såle - isolasjon - Markiser/persienner - Forbrenningstoalett - Godkjent ildsted - Internett	Maksgrense kr.30.000,- totalt for dette

Det er viktig å understreke at tilleggene som gis må stå i forhold til hyttas verdi. Tilleggene må ikke under noen omstendigheter være større enn hytteverdien. Om hytta er lite verdt, må tilleggene som eventuelt gis, justeres ned i forhold til dette. Dersom selger har utført byggearbeider som avviker i forhold til hagens byggeregler og som gjør at ny eier må rive eller bygge om hele eller deler av bebyggelsen, skal dette føre til trekk i taksten og føres som «spesielle fradrag». Ulovlig avløp, ulovlig elektrisk anlegg og manglende ildstedsbevis om hytta har ildsted, er eksempler som også skal føre til trekk i taksten.

4.4. Parsellen

Grunnprisen er kvm-prisen på en parsell av god utforming og standard. Prisen omfatter levende plantemateriell (dvs. gressplen, frukttrær, bærbusker, prydbepantning, etc.), annet materiell (dvs. steinheller, gjerder, gangveier, plattinger etc.) og opparbeiding av parsellen.

4.5 Standard parsell

En standard parsell skal inneholde bruksplen, prydbepantning, frukttrær, bærbusker og andre nyttevekster. Alle parseller skal ha gangsoner og oppholdssoner. Parsellen skal være variert og velstelt.

Elementene som inngår under annet materiale vil til en viss grad være underlagt den enkelte kolonihages regler. Ting som den enkelte parselleier er pålagt å sette opp og vedlikeholde, slik som for eksempel gjerder, inngår i grunnprisen dersom den enkelte hage ikke har særbestemmelser knyttet til dette. Alle parseller skal ha gangsoner og oppholdssoner. I en standard parsell inngår også bruksplen, prydbepantning, frukttrær, bærbusker og andre nyttevekster. Det er vanskelig å sette en absolutt grense for hvor stor del av parsellen som kan bebygges. En liten parsell tåler relativt sett mindre bebyggelse enn en stor parsell. Poenget er at bebyggelsen må stå i et harmonisk forhold til resten av parsellen og at den enkelte hageforening er opptatt av «jordvern» slik at det er rikelig med dyrkingsareal på den enkelte parsell.

Arealer som bør legges til grunn ved taksering er følgende:

Kolonihage	Areal
Etterstad	150 kvm
Hjemmet (individuelle størrelser)	200 kvm
Rodeløkken	250 kvm
Sogn	300 kvm
Solvang 1-2-3-4-5	400 kvm

Som hyttene skal også parsellen takseres etter en faktor basert på standard og skjønn. Parsellen skal vurderes ut i fra innhold, komposisjon og skjøtsel. Den skjønnsmessige vurderingen skal gjøres etter følgende faktortabell og kriterier:

Kategori	Faktor	Beskrivelse
A	1,0	Standard kolonihageparsell som inneholder det som kreves av beplantning i en kolonihageparsell og som fremstår som svært velstelt på takseringstidspunktet og som gir inntrykk av svært godt stelt over lengre tid i samtlige av hagens bestanddeler. Hagen er godt komponert. En hage med toppkvaliteter på flere områder. Hagen bidrar til at kolonihagen fremstår og oppfattes som frodige, åpne, velstelte og spennende hager. Mindre mangler/feil ved hagen kan tolereres dersom hovedinntrykket er som nevnt over.
	0,9 - 0,8	Som for faktor 1, men den siste tidens vedlikehold kan være noe forsømt. Eller det kan være små mangler i forhold til kravene til

		standard kolonihageparsell/beplantning. Hagen må allikevel ha toppkvaliteter.
B	0,7 – 0,4	En kolonihageparsell som er i brukbar stand, men som kan ha noe avvik fra kravene til standard kolonihageparsell/beplantning. Eller det kan være noe mangler ved vedlikeholdet på takseringstidspunktet eller vedlikehold som er forsømt over tid. En hage med normalkvaliteter.
C	0,3 – 0,1	En kolonihageparsell som ikke oppfyller kravene til standard kolonihageparsell/beplantning på vesentlige punkter og/eller hvor det generelle vedlikeholdet er forsømt over lang tid. En hage med lave kvaliteter på flere områder og en svært dårlig representant for kolonihagen.

Tillegg og fradrag parsell

Om spesielle forhold gjør det nødvendig eller det er elementer knyttet til parsellen som ikke dekkes innenfor beskrivelsene i faktortabellen, så kan det gis tillegg og fradrag/trekk som føres i takstskjemaet som «spesielle tillegg» og «spesielle fradrag». Det er satt en beløpsgrense for hvor mye det kan gis i tillegg. Tillegg må stå i et rimelig forhold til parsellens verdi. Eksempler på tillegg er gitt i tilleggsskjema for parsell. Om det er elementer i hagen som er skadet eller ikke ivaretar opprinnelig funksjon, kan dette føres som «spesielle trekk». Eksempel på dette kan være fundament til flaggstang der flaggstang mangler.

Veksthus

Det kan gis tillegg for veksthus. Den enkelte forening har fastsatte regler for anskaffelse og bruk av slike. Føres som «spesielle tillegg» i takstskjemaet for parsellen.

Tillegg parsell

Diverse: <ul style="list-style-type: none"> • Veksthus • Flaggstang • Ting som er spesifikt for den enkelte hage 	Maksgrense kr.15.000,-
---	------------------------

Når hele parsellen er gjennomgått i sine enkelte deler, vurderes parsellens innhold, komposisjon og vedlikehold i forhold til de andre parsellene i samme kolonihage.

Eier forplikter seg til å holde parsellen i samme stand ved overdragelse, som den var på takseringstidspunktet. Alt plantemateriale og alt annet materiale som var på parsellen ved taksering, skal også være tilstede ved overdragelse. Om noe er fjernet, kan trekk foretas på overdragelsesmøtet helt til overdragelsesdokumentene er undertegnet.

5. Felles infrastruktur:

Når det gjelder infrastruktur som vann, kloakk, strøm, gangveier, veibelysning, bredbånd, fellesarealer osv, så skal felleskostnader knyttet til dette ikke være en del av hytte- eller parselltaksten. Om denne type fellesutgifter eller ulike gebyrer skal komme som et tillegg når kolonihagehytter omsettes og nye medlemmer tas opp i kolonihageforeningen, må det utvises forsiktighet og moderasjon, slik at det ikke skapes et inntrykk av at kolonihagehytter er dyrere i anskaffelse enn det vi ønsker at de skal være. Om store beløp skal legges til taksten, kan det lett skapes et inntrykk av at taksten er fiktiv og at den reelle kostnaden er langt høyere enn taksten gir uttrykk for.

6. Overtakst

Ønskes overtakst, må skriftlig begrunnet krav om dette leveres hagestyret innen 7 dager etter mottatt takst. Et gebyr på kr. 4.000 innbetales inn til Oslo krets av Norsk kolonihageforbund. Overtakst er grundig beskrevet i eget vedlegg til denne veiledningen.

Vedlegg – overtakst

Overtakstsystemet

Selger kan anke hageforeningens taksering av hytte/parsell til en Overtaksnemnd, oppnevnt av Kretsstyret. Denne skal bestå av

- En offentlig godkjent takstmann
- To medlemmer fra Oslos kolonihageforeninger. Det skal tilstrebes at en av disse er byggekundig og en hagekyndig.
- En vararepresentant

Overtakstnemndens leder utpekes av nemnden selv, blant de to representantene fra hageforeningene.

For overtakst er det et gebyr som fastsettes av Oslokretsens årsmøte. Fra 2017 er dette kr 4.000

Mandat for overtakstkomiteen

Overtakstkomiteen skal gjennomføre en uhildet og fri vurdering av den aktuelle hytte og parsell ut fra gjeldende takstveiledning fastsatt for kolonihageparseller i Oslo. Overtaksten skal gjennomføres som om det var en ordinær takst.

Overtakstkomiteen skal gi en særskilt begrunnelse for de forhold som er anført som begrunnelse for krav om overtakst.

Medlem i overtakstnemnd er inhabil i behandling av overtakst fra samme kolonihageforening som den aktuelle saken kommer fra. Da trer nemndens varamedlem inn.

Eksternt medlem av overtakstnemnd plikter å selv vurdere å melde fra om inhabilitet i saker.

Frengangsmåte ved krav om overtakst

1. Medlemmet må skriftlig fremme et begrunnet krav om overtakst senest 7 dager etter at hageforeningens takst av hytte/parsell er mottatt. I kravet skal det fremkomme hvilke deler av taksten som er grunnlag for klagen
2. Kravet overleveres hageforenings styreleder, og det innbetales umiddelbart et gebyr for overtakst til Oslokretsens konto **9048.05.01887**
3. Styreleder sender uten opphold krav om overtakst til Oslokretsens styre (kretsstyret@kolonihager.no), sammen med kolonihageforeningens takst
4. Når hageforeningens takst og medlemmets begrunnelse er mottatt, og gebyret er registrert innbetalt på Oslokretsens konto, skal Kretsstyret umiddelbart varsle lederen for overtakstnemnda. Sakens dokumenter og kontaktinformasjon for medlemmet oversendes
5. Overtakstnemndas leder berammer dato og tidspunkt for overtakseringen, og informerer medlemmet om tidspunktet, med minst 14 dagers frist. Denne fristen kan gjøres kortere etter avtale med medlemmet.
6. Medlemmet skal delta under befaringen/overtakseringen, eventuelt ved stedfortreder. Slik stedfortreder skal meldes til overtakstnemndas leder, og kontaktinformasjon oppgis. Ved forfall må dette snarest meldes overtakstnemndas leder. Representanter for hageforeningens styre eller takstkomité skal ikke delta på overtakseringen, men kan kontaktes for oppklarende spørsmål.
7. Overtakstnemnda utarbeider en skriftlig overtakst. De forhold som var anført som begrunnelse for krav om overtakst fra medlemmet skal omtales særskilt.
8. Overtaksten oversendes kretsstyret, som videresender til hageforeningens styreleder. Denne formidler resultatet av overtaksten til medlemmet
9. Oslokretsens styret utbetaler godtgjørelse i hht gjeldende satser til overtakstkomitéen
10. Overtakstnemndas takst er endelig, og kan ikke ankes eller overprøves